

المرجع فى التعليق على نصوص

القانون المدنى

المستشار الدكتور

معوض عبد التواب

رئيس محكمة الإستئناف

المجلد السابع

الإيجار - العارية - عقد المقاولة - إلتزام المرافق العامة - عقد العمل - الوكالة

2004

توزيع

المركز القومى للإصدارات القانونية

ت : ٧٩٥٩٢٠٠ - ٢٣٨٧٦١١ / ٠١٢

المرجع فى التعليق على
نصوص القانون المدنى
المجلد السابع

المرجع فى التعليق

على

نصوص القانون المدنى

يشتمل على نصوص القانون المدنى معلقا عليها بالشرح وآراء الفقهاء والمذكرة الايضاحية وأحكام النقض من عام ١٩٣١ حتى عام ٢٠٠٣ مقارنا بالتشريعات العربية

المجلد السابع

الإيجار - العارية - عقد المقاولة - التزام المرافق العامة - عقد العمل - الوكالة

المستشار الدكتور

معوض عبد التواب

رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة السابعة

٢٠٠٤

مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع

ت: ٠٤٠/٣٣٣٩١٩٢

ص.ب ٥٣٢ طنطا

مادة ٥٧٩

التزامات المستأجر :

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم ان يستعمل العين بحسب ما أعدت له .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٨ ليبى و٥٤٧ سورى و ٧٦٠ عراقى و٥٦٨ لبنانى و٤٧٢ سودانى و٧٦٧ تونسى و ٥٨٩ كويتى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة التزام من التزامات المستأجر الا وهو استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما على النحو المتفق عليه اذا كان هناك اتفاق وإما بحسب طبيعة العين وطبقا لما أعدت له اذا لم يكن هناك اتفاق وهو على كل حال ملزم بأن يستعمل العين فلا يتركها دون استعمال على نحو يضر بها فاذا أخل بما التزم به جاز للمؤجر طلب التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين ان كان له مقتضى .

أما إذا كان الاستعمال غير مبين فى العقد التزم المستأجر بأن يستعمل العين حسبما أعدت له وهناك التزام يقع على عاتق

المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة وألا يتركها دون استعمال كذلك لا يجوز له أن يستعملها في غير ما أعدت له فإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام كان للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الإلتزام عيناً فيلزمه بإستعمال العين على النحو الذى تستخدم فيه أو بألا يتركها دون استعمال. [١]

كما أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار .

أحكام القضاء:

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتغيير فى وجه استعمال العين المؤجرة المتفق عليه فى العقد الحكم بالإخلاء رهين بتوافر الضرر. مثال . بشأن تغيير المسكن الى مكتب محاماه.

مفاد الماده ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبقه على واقعة الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله القواعد العامه فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجره عند إنتهاء مدة العقد ، ومقررا مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتدادا تلقائيا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزامه الخاص بإستعمال العين المؤجره المشار اليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى ، ولئن كان المستفاد من هذا النص ان للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط العقد إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديريه فى الفسخ، ولم يعرض

(١) راجع فى هذا الدكتور/ السنهورى - الإيجار والعارية ج٦ المجلد الأول الطبعة المنقحة بمعرفة المستشار/ مصطفى الفقى ص ٦٩٤ ومابعدها .

عليه الحكم بالإخلاء إذا توفر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه ، وإذ كان مفاد ما تقضى به المادة ٥٧٩ من القانون المدنى أنه متى تعين الإستعمال المحدد الذى أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد الى تغييره الا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن يستثنى الحالة التى لا يترتب على هذا التغيير فى نوع الإستعمال ضرر للمؤجر ، فتنتفى ، عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر وإعتبر أن مجرد تغيير وجه إستعمال العين المؤجره حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمالك ، ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديريه فى هذا الشأن فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن٣٤٨ لسنة٤٣ق - جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٧٧س ٢٨ ص٥٤٢)

حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر لإستعماله العين المؤجره بطريقة تنافى شروط العقد المعقولة .م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. شرطه أن يلحق بالمؤجره ضررا من جراء ذلك . للقاضى سلطة تقديريه فى فسخ العقد.

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامه فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجره عند إنتهاء مدة العقد مقرراً مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتدادا تلقائيا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بإلتزاماته المتعلقة بإستعمال العين المؤجره المشار

اليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨١ من القانون المدنى ، ولئن كان المستفاد من هذا النص ان للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالا ينافى شروط العقد ، سواء كان تغييرا ماديا فى العين المؤجره أو تغيرا معنويا بتعديل الإستعمال ، إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديريه فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه وإذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى من أن المحظور هو تعديل الإستعمال الذى ينشأ عن ضرر للمؤجر ، فإذا إنتفى الضرر إرتفع الحظر . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن مجرد تغيير إستعمال العين المؤجره يعتبر مخالفا لشروط الإيجار المعقولة تستوجب الإخلاء دون إستلزام توافر ركن الضرر ، ولم يمحص مدى تحقق الضرر ، فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٥٧٠ لسنة ٤٤ق - جلسة ٢١ / ٦ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٥٠٥)

إخلاء المستأجر لإستعماله المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المقبولة وتضر بمصلحة المؤجر . شرطه . أن تكون بغير رضاء المؤجر.

من المقرر أنه يجوز للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الإستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك

المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضاء المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة .

(الطعن٨٦٦ لسنة٤٦ق - جلسة ١٠/ ١/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص١٧٠)

تقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر يشكل إساءة للإستعمال ضاره بالمؤجر من عدمه. إستقلال محكمة الموضوع بها . الحكم بأن إقامة حظائر الدواجن بجزء من الحديقه يعتبر إستعمالا ضارا غير مألوف . سائغ .

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣/ جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حظر التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، وتقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر يشكل إساءة للإستعمال ضاره بالمؤجرين المسائل التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة متى كان إستخلاصه سائغا وإذ كان الحكم المطعون فيه قد إعتد بتقرير الخبير الذى إنتهى الى حدوث ضرر لحق المالك والسكان والعين المؤجره يتمثل فى أن إقتطاع الطاعن جزءا من الحديقة وإقامة ثلاث حظائر للدجاج ورابعه للحمام عليها يعتبر استعمالا غير مألوف وينطوى على إقلاق لراحة السكان وإضرار بالصحة العامه، وهو قول منطقى له سنده فإن النعى يكون على غير أساس.

(الطعن٢٠٤ لسنة ٤٥ ق - جلسة٢٠/ ٦/ ١٩٧٩ س٣٠ ص٦٩٤)

الإتفاق على حظر إستخدام المستأجر لبدروم المنزل وحديقته. إخلاء المستأجر لمخالفته شروط العقد . لا خطأ .

جرى قضاء هذه المحكمة من أن للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر فى إستعماله للمكان بالتزاماته

المتعلقة بهذا الإستعمال المنصوص عليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى والتى تلحق بالمؤجر ضررا - ولما كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين والذى نظم حقوقهما وإلتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن - المستأجر - إستعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه - الذى قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة فى عقد الإيجار - موافقا لصحيح القانون ومؤديا الى النتيجة التى خلص اليها فإن النعى عليه لمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس .

(الطعن ٦٣٣ لسنة٤٦ق جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٨٠س٣١ ص١٣٩٣)

التزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجرت من أجله تعمده الى تغيير الإستعمال . شرطه . حصوله على إذن بذلك من المؤجر كأصل . الاستثناء . التغيير بنوعيه المادى أو المعنوى الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولو نص عليه فى عقد الإيجار « مثال » .

النص فى المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدنى على إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجره على النحو المتفق عليه وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر يدل على أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الإستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، وألا يعمد الى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجره كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، والذى لا يترتب عليه ضرر

للمؤجر ، فتنتفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا . ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفا فى إستعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن « يكون إستعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية : إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجره بغير إذن من المطعون ضده وإستعمل إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما إتفق عليه فى العقد من إستعمال العين المؤجره كمخزن للحديد والخرده فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى.

(الطعن ١٧١٠ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٣ س٣٤ ص١٠٦٧)

مادة ٥٨٠

(١) لايجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لاينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

(٢) فاذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز الزامه باعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٩ ليبى و٥٤٨ سورى و٤٧٣ سودانى و ٥٩٠ كويتى و٧٧٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٦٩٤ اردنى .

الشرح والتعليق :

تقوم هذه المادة أيضا بإيضاح التزام آخر من التزامات المستأجر وهو التزامه بألا يحدث أى تغيير فى العين المؤجرة دون ان يحصل على اذن مسبق من المؤجر والمقصود بالتغيير هو التغيير المادى وليس مجرد تغيير استعمال العين .

فإذا أحدث تغييرا أصبح مخلا بالتزامه اذا ما ترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير بدون اذن أما اذا لم

يترتب على التغيير ضرر فإن للمستأجر ان يحدثه ولو بغير اذن المؤجر على ان ذلك مشروط بأن يعيد العين الى أصلها عند انتهاء الايجار اذا ما طلب منه المؤجر ذلك.(١)

وإذا كان التغيير ضارا فليس للمستأجر ان يجريه فاذا أدخل المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة دون اذن المؤجر فإن للاخير الزامه بأن يعيد الشئ الى الحالة التى كانت عليها كما ان له الحق ان يطالبه بالتعويض ان كان له مقتض .

أحكام القضاء :

إخلاء المستأجر لاستعماله العين استعمالا ينافى شروط العقد باحداث تغيير مادى بها أو تغيير معنوى . شرطه . ان يلحق بالمؤجر ضرر . القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تمسك المؤجر بما ورد فى العقد من حرمان المستأجر من أى تغيير. تعسف فى استعمال حق الفسخ . مثال بشأن إقامة بناء فى العين.

(الطعن٤٥٦ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩ / ٥ / ١٩٧٦س٢٧ ص١١٣١)

قيام المستأجر بتغيير مسكنه الى مشغل ومصنع ملابس بغير موافقة المالك إستخلاص . توافر الضرر فى حق المؤجر من عدمه . من مسائل الواقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه .

إذ كان الحكم المطعون فيه إستخلص من أوراق الدعوى وفى حدود سلطته الموضوعية أن الطاعنه غيرت إستعمال شقة النزاع

(١) راجع فى هذا الدكتور / السنهورى - المرجع السابق ص ٦٩٩ وما بعدها .

عن الغرض المتفق عليه فى عقد الإيجار وخالفت بذلك شروط الإيجار المعقوله بغير موافقة المؤجر وأنه ترتب على هذا التغير ضرر مستنده فى ذلك الى تقرير الخبير الإستشارى وكان إستخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولا قانونا وإذ كان ما أورده الحكم فى ذلك وتؤدى اليه المقدمات التى ساقتها فإن النعى عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير سديد .

(الطعن ٤٥٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١١ / ٥ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١١٧٧)

منع المستأجر من إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجره وضار بالمؤجر إلا بإذنه صراحة أو ضمنا . م ٥٨٠ / ١ مدنى . ورود الإذن فى صيغة عامه . لا يبيح للمستأجر إجراء تعديلات تمحو معالم العين وتمس كيانها بحسب ما أعدت له.

مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجره إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا باذن المؤجر ، ويستوى أن يكون الإذن صريحا أو ضمنيا وإذا عين الإذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا و تعين إلتزام نطاقه ومداه ، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامه تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى أنها تفيده فى الإنتفاع بالعين ، فانه لا ينصب الا على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجره وما أعدت له بحسب تلك الطبيعه ، ولاينصرف هذا الإذن الى التعديلات الجوهريه التى تمحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها .

(الطعن ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٥٦٣)

م ٥٨٠

انتفاع المستأجر بشقتين متلاصقتين فى مبنى واحد بطريق الإيجار . إجراؤه فتحه بينهما تيسيرا للإنتفاع بهما دون أن يلحق ضرر بالعين المؤجره أو المؤجر وجوب رفض دعوى الإخلاء لهذا السبب .

إذ كانت محكمة النقض قد إنتهت الى رفض الطعن - المنضم - المرفوع من المطعون عليه فى الطعن الماثل عن الحكم رقم ٧٥١ لسنة ٣٠ ق إستئناف الإسكندرية الذى قضى بصحة ونفاذ عقد الإيجار الشفوى الصادر من المطعون عليه - المالك - الى الطاعن الأول عن الشقه رقم ٨ والملاصقة للشقه رقم ٧ - موضوع التداعى الماثل - فإن مؤدى ذلك ان التغيير الذى قام به الطاعن مستأجر الشقتين - بإجراء فتحه بينهما لتيسير الإنتفاع بهما - لم يترتب عليه ضرر على النحو السالف بيانه ، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التغيير المحظور على المستأجر فى حكم الماده ٢/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو الذى يلحق ضررا بالعين المؤجره أو بالمؤجر ، فإن دعوى المطعون عليه تكون بذلك على غير سند من القانون خليقة بالرفض .

(الطعنان ٥١٩ لسنة ٤٦ و٩٨٣ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٢/ ٤/ ١٩٨٠ س٣١ ص١٠٦٩)

إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجرت من أجله تعمده الى تغيير الإستعمال شرطه . حصوله على إذن بذلك من المؤجر كأصل . الاستثناء . التغيير بنوعيه المادى أو المعنوى الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولو نص عليه فى عقد الإيجار «مثال» .

م ٥٨٠

النص فى المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدنى على إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره على النحو المتفق عليه ، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر، يدل على أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجرت من أجله فإن تحدد هذا الإستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن تقتصر عليه وألا يعمد الى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر كذلك يمتنع على المستأجر أى تغيير مادى بالعين المؤجره كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، و الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فتنتفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا . ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقره الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن يكون إستعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية:

إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجره بغير إذن من المطعون ضده وإستعمل إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما إتفق عليه فى العقد من إستعمال العين المؤجره كمخزن للحديد والخرده فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى .

(الطعن ١٧١٠ لسنة٥٢ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٣س ٣٤ ص١٠٦٧)

أقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارضته . عدم وجود اتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب اتباعه . أثره. عدم التزامه بأداء أجرة ما أنشأه مدة سريان العقد . علة ذلك .

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ ق جلسة ١١ / ٣ / ١٩٩٢)

عدم جواز تحايل المستأجر لتغيير استعمال العين المؤجرة الى غير اغراض السكنى بعد نفاذ ذلك القانون لتعطيل احكامه المتعلقة بالنظام العام . علة ذلك .

(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ق جلسة ٢١ / ١٠ / ١٩٩٣س ٤٤ص ٣٥)

للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة . شرطه . ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه .

(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢١ / ١٠ / ١٩٩٣ س ٤٤ص ٣٥)

للمؤجر طلب اخلاء المستأجر من العين المؤجرة لمجرد استعمالها استعمالا مخالفا لشروط عقد الايجار . عدم اشتراط حدوث ضرر للمؤجر م ١٥٨ مدنى تغيير استعمال العين الذى أجرت من أجله . مؤداه . وجوب قصره عليه . عدم جواز تغييره بغير اذن المؤجر . الاستثناء . الا يترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر ولو تضمن العقد حظرا صريحا بتغير الاستعمال . م ٥٧٩ مدنى . علة ذلك.

(الطعن ١٤٦٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٧ / ١١ / ١٩٩٣)

م ٥٨٠

التـرخيـص للمسـتأجـر بتغيير الغرض من استعمال العين الى غير أغراض السكنى . حق المؤجر فى تقاضى أجرة إضافية ولو تقـاعـس المسـتـأجـر عن الإنتـفـاع بهـذه الميـزة أو أعـاد استـعمـال العين الى الغرض الأصلى . لا يحق للمسـتأجـر أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة . علة ذلك .

لما كان الترخيص للمستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غيـر ذلك من الأغـراض المهنيـة أو التـجـارية أو الصناعية ميزة جديدة نصت عليها المواد ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٧ ، ١٩ من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقررت للمؤجر فى مقابل هذه الميزة حق اقتضاء أجرة إضافيـة وفقا لمعايير محددة وبالتالى يحق للمؤجر تقاضى هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الإنتفاع بتلك الميزة وليس له التحلل منها بإرادته المنفردة اعتباراً بأن من المقرر فى العقود التبادلية - ومنها عقد الإيجار - انه لا يسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل شروط العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة ومن ثم فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته فى التنازل عن ميزة خولها له القانون والرجوع الى الغرض الأصلى من الإيجار مرة أخرى مع إنقاص الأجرة تبعاً لذلك لما فى ذلك من إهدار للتوازن بين حقوق الطرفين بغير سند من أحكام القانون .

(الطعن ٤١١٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٩٧٢)

مادة ٥٨١

(١) يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك مادامت الطريقة التى توضع بها هذه الاجهزة لاتخالف الاصول المرعية ، وذلك مالم يثبت المؤجر ان وضع هذه الاجهزة يهدد سلامة العقار .

(٢) فاذا كان تدخل المؤجر لازما لاتمام شئ من ذلك. جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل، على ان يتكفل بما ينفقه المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٠ ليبى و٥٤٨ سورى و٧٤ سودانى و ٥٩١ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« ويزيد المشروع ان للمستأجر ان يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك من الوسائل الحديثة بشرط الا يخالف الأصول المرعية والا يهدد سلامة العقار واذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر كأن يطلب منه تقوية الحيطان جاز له أن يطلب تدخله على أن يرد له ما انفقه من المصروفات » .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام وضع أجهزة حديثة فى العين فتوضح ان للمستأجر ان يضع فى العين المؤجرة الاجهزة الحديثة اللازمة والنافعة كتوصيلات الماء والكهرباء والغاز والتليفون وليس للمؤجر المعارضة فى ذلك .

أحكام القضاء :

مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون ان المشرع أجاز للمستأجر أن يضع فى العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهرباء وما الى ذلك من المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر ان يعارض فى إدخال هذه التغييرات بل يجب عليه أن يعاون المستأجر فى إدخالها إذا كان هذا التعاون لازما وتوافرت شروط ثلاثة : ١ - ألا يكون وضع هذه الأجهزة فى العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار . ٢ - أن يراعى المستأجر فى إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية . ٣ - وأن يقوم المستأجر برد النفقات التى صرفها المؤجر إذا إقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر ، ولايغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت إنتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى الإعتراض على إجراء التوصيلات .

(الطعن ١٣٣٣ لسنة ٥٧ق جلسة ١٢ / ١٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٨٤٢)

مادة ٥٨٢

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات «التأجيرية» التي يقضي بها العرف ، مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨١ ليبى و٥٥٠ سورى و٧٦٣ عراقى و٤٧٦ سودانى و٥٩٤ كويتى و٧٧٩ / ١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

« ينص المشروع على الزام المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف مما يفترض فيه ان خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه » .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة الالتزام الثالث من التزامات المستأجر وهو القيام بالترميمات التأجيرية التى يقتضيها العرف أو الاتفاق والمقصود بالترميمات التأجيرية هى الترميمات البسيطة التى يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفا ويرجع فى تحديد هذه الترميمات الى العرف فاذا لم يوجد عرف عدت الترميمات تأجيرية اذا كانت الضرورة اليها تنشأ من استعمال العين

الاستعمال المألوف فاذا أخل المستأجر بهذا الالتزام كان للمؤجر اللجوء الى التنفيذ العينى الجبرى والرجوع عليه بالمصروفات والتعويض ان كان له مقتضى .

أحكام القضاء :

حق المؤجر فى طلب الزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيريه عينا أو الترخيص له بإجرائها على نفقة المستأجر . لاحق للمؤجر فى طلب هذه النفقات متى قام المستأجر فعلا بهذه الترميمات .

مفاد نص المادة ٥٨٢ من القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بكافة الترميمات التأجيريه التى جرى العرف بأن تكون على عاتقه ، وإصلاح الأدوات الصحيه وإستبدال ما تلف منها يعتبر من قبيلها طالما كانت نتيجة خطأ المستأجر أو مما يفترض ان الإستعمال العادى للعين قد إقتضاه ، لما كان ذلك فإنه وإن كان للمؤجر أن يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية عينا كما له أن يطلب الترخيص له فى إجرائها بنفسه على نفقة المستأجر إلا أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر مقابل نفقات هذه الترميمات متى إختار المستأجر القيام بها بنفسه .

(الطعن ٧٩٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٧٥٠)

مادة ٥٨٣

(١) يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

(٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٢ ليبي و٥٥١ سوري و٧٦٤ عراقي و٤٧٥ سوداني و٥٦٨ لبناني و ٥٩٢ كويتي .

المذكرة الايضاحية :

« حدد المشروع العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد فهو مسئول عما يصيب العين من التلف الا اذا أثبت ان هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه، ويكفي في ذلك أن يثبت انه قام بالعناية المطلوبة عنه ، فإذا كان التلف يرجع الى استعمال الشئ استعمالا مألوفا فلا يكون مسئولا عنه وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التي اقتضاها الاستعمال المألوف للشئ فهي عليه كما تقدم فاذا لم يقم بها فانه لا يجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر » .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة بيان كيفية المحافظة على العين المؤجرة فتوضح ان على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الايجار وان يبذل فى ذلك عناية الرجل المعتاد وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعيه ويتعين عليه ان يخطر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله قانونا .

أحكام القضاء :

الإستيلاء على عقار ليكون مدرسة إساءة إستعماله وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره. لايدخل فى نطاق الإستعمال غير العادى بل هوخطأ جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه .

متى كان ما نسبته الطاعنه الى وزارة التربية والتعليم من إساءة إستعمال العقار - المستولى عليه ليكون مدرسه - وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى بل يكون ان صح وقوعه خطأ جسيما . يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه لاتشمله الزيادة المقرره مقابل مصاريف الصيانه والإستهلاك غير العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور يعيبه ويستوجب نقضه فى هذا الخصوص .

(الطعن ٥٥٧ لسنة٣٥ ق - جلسة ٢٦ / ٢ / ١٩٧٠س٢١ ص٣٥٢)

تلف العين المؤجرة أو هلاكها . القرينه القانونية على ثبوت الخطأ فى جانب المستأجر م ٥٨٣ مدنى . جواز نفيها بإثبات المستأجر للسبب الأجنبى أو خطأ المؤجر أو عيب فى ذات العين.

م ٥٨٣

مؤدى نص المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى ان المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد ، فإن قصر فى أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجره مرده الى خطأ المستأجر الا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهره أو خطأ المؤجر أو عيب العين المؤجره إنتفت مسئولية المستأجر .

(الطعن ٧٩٠ لسنة٤٦ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٧٨س ٢٩ ص١٧٥٠)

الحكم بإخلاء المستأجر لتغييره وجه إستعمال المكان المؤجر مخزنا للأثاث الى ورشة نجاره بما يرتب ضررا للمؤجر . لا خطأ .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بالإخلاء الى الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغييره إستعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث الى ورشة لأعمال النجاره وطلائها وأنه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة المطعون عليها تمثل فى إزعاج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الإستعمال من ضوضاء ، فضلا عن تشويه واجهة العقار الواقع فى منطقة حظر القانون مباشرة مثل هذا النشاط فيها لإعتبارات تتعلق بالهدوء والنظافه وحسن المظهر ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تفسير القانون أو فى تطبيقه على ما ثبت له من الواقع فى الدعوى .

(الطعن ٧٧٠ لسنة٤٧ ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٧٩س ٣٠ ص٤١٣)

م ٥٨٣

مسئولية المؤجر عن هلاك العين المؤجره بغير خطأ المستأجر. عدم مسئوليته عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر الا إذا ثبت وقوع خطأ منه . لا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره . م ٥٨٤ مدنى . علة ذلك .

(الطعن ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧٦٨)

مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشئ عن إستعمالها استعمالا غير مألوف . مفترضه . م ٥٩١ مدنى جواز نفيها . بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه » .

(الطعن ١٥٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٩٠)

عدم جواز حرمان المستأجر من أى حق أو ميزه أو منفعة كان ينتفع بها. إلتزامات المستأجر للمؤجر طلب إزالة ما أحدثه المستأجر من تغيير مادى بالعين المؤجرة ضار به وإعادة العين الى ما كانت عليه. المادتان ٥٨٠، ٥٨٣ مدنى.

(الطعن ٦٣٠٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٣ / ٧ / ١٩٩٤)

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها الاستعمال المألوف . التزام بتحقيق غاية وليس ببذل عناية. شموله أعماله الشخصية وأعمال تابعيه وكل شخص له صلة به مكنته من الإضرار بالعين المؤجرة . انتفاء مسئوليته بإثباته السبب الأجنبى .

إذ كان التزام المستأجر طبقاً للأحكام العامة فى القانون المدنى بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها الاستعمال المألوف

الذى لا يضر بها أو بالمؤجر لا يقتصر على الأعمال الصادرة من شخصة وإنما يتسع لضمان الأعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أو يسىء استعمالها كأقاربه وضبوفه وخدمه .... والمستأجر من باطنه ، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لا ببذل عناية ، فلا يكفى لدفع مسئوليته أنه بذل العناية الواجبه فى رقابة تابعيه بل عليه أن يثبت السبب الأجنبى إذ تتحقق مسئوليته بمجرد تحقق سبب الضمان فيتعين عليه اصلاح التلف وتعويض المؤجر إن كان لذلك مقتضى .

(الطعن ٣٨٢٢ لسنة ٦١ق جلسة ٣٠ / ١٠ / ١٩٩٥ س٤٦ ص١٠٦٦)

مادة ٥٨٤

(١) المستأجر مسئولا عن حريق العين المؤجره الا اذا أثبت ان الحريق نشأ عن سبب لايد له فيه .

(٢) فاذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر ان كان مقيما فى العقار. هذا مالم يثبت ان النار إبتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٣ ليبى و ٥٢٢ سورى و٤٨٧ سودانى و٥٦٦ لبنانى.

المذكرة الايضاحية:

« طبق المشروع عناية الشخص المعتاد على مسئولية المستأجر فى حالة الحريق فجعله مسئولا الا اذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطئه أو خطأ تابعيه فاذا لم يستطع اثبات ذلك كان مسئولا عن التعويض مسئولية تعاقدية ... فاذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسئولا ... ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية ».

الشرح والتعليق :

هذه المادة تتناول بيان مسئولية المؤجر عن الحريق الذى يحدث بالعين المؤجرة. ذلك ان حريق العين المؤجرة أمر خطير

ولهذا شدد من مسئولية المستأجر عن الحريق الى حد بعيد حتى يواجه بذلك خطورة الحريق .

ويشير الاستاذ الدكتور / السنهورى الى ان المشرع قد جعل مسئولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أشد من مسئوليته عن هلاكها بسبب آخر. (١)

والمستأجر الذى يدعى ان الحريق وقع عن سبب أجنبى عليه عبء اثبات السبب الاجنبى .

جزاء مسئولية المستأجر عن الحريق:

اذا ما قامت مسئولية المستأجر العقدية ولم يستطع ان يثبت السبب الاجنبى كان عليه ان يعوض المؤجر عن الاضرار التى تصيبه بسبب الحريق .

ولما كانت المسئولية عقدية فهو لا يعوض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد .

تأمين المستأجر على مسئوليته عن الحريق:

مسئولية المستأجر عن الحريق مسئولية جسيمة ومن ثم تكون له مصلحة جدية فى أن يؤمن على مسئوليته كيفية توزيع المسئولية العقدية عن الحريق على المستأجرين المتعددين .

إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد واحترق هذا العقار كانوا جميعا مسئولين عن الحريق مسئولية عقدية سواء احترق بعض أجزاء العقار أو كله تقع المسئولية على كل مستأجر بالنسبة الى

---

(١) راجع فى هذا الدكتور / السنهورى - المرجع السابق ص ٧٥٥ وما بعدها .

العقار كله على أن هنا لا يوجد بينهما تتضامن حيث حدد المشرع الى ان كلاً منهم مسئول عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله إلا إذا ثبت أن النار قد بدأت من الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده هو المسئول عن الحريق .

أحكام القضاء :

إعتبار الحكم الطاعن مسئولا عن الحريق . إستناده فى ذلك الى إقراره والى أن المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجره مادام لم يقدم الدليل على وقوعه بسبب أجنبى لا يد له فيه . كفاية ذلك لحمل قضائه . النعى عليه بالخطأ فى بعض التقريرات الواقعيه غير المؤثره فى قضائه . غير منتج.

متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه إعتبر الطاعن مسئولا عن الحريق بإقراره أمام محكمة أول د رجة ، وعلى أساس أن المستأجر مسئول عن الحريق إلا أن يثبت أنه وقع بسبب أجنبى لا يد له فيه ، الأمر الذى لم يقم عليه دليل فى الدعوى . وإذ كانت هذه الأسباب كافيه لحمل قضائه ، فإنه لا يعيبه أن يكون قد أخطأ فى بعض التقريرات الواقعية التى لا يتأثر بها قضاؤه ، وبالتالى يكون النعى عليه فى هذه التقريرات التى تزيد بها غير منتج ولا جدوى منه .

(الطعون أرقام ٦٠١، ٦١٣، ٦١٤ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٧٥ س٢٦ ص٥٦٨)

الحريق بالعين المؤجره . إعتباره نوعا من التلف . مسئولية المستأجر عن أفعال مستخدميه ولو فى غير أوقات العمل وفعل زائريه ونزلائه م ٣٧٨ من القانون المدنى السابق .

(الطعن ٥٤١ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٦ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٨٨)

م ٥٨٤

العين المؤجرة . شمولها الملحقات التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . مؤدى ذلك . إساءة استعمال هذه الملحقات أو الإنتقاص من منافع المبنى يعد إساءة استعمال للعين المؤجرة وضرراً بسلامة المبنى .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره بالعقد وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . ولازم ذلك أن كل إساءة استعمال لهذه الملحقات تعد إساءة استعمال للعين المؤجرة ذاتها ، وأن كل انتقاص من منافع المبنى الذى توجد به العين المؤجرة يعد ضرراً ماساً بسلامة المبنى.

(الطعن رقم ٥٠٨٠ لسنة٦٢ق جلسة١٣ / ٣ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٤٧٩)

مسئولية المستأجر عن احتراق العين المؤجرة . مفترضة . مؤداه . عدم انتفائها إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب أجنبى لا يد له فيه . م٥٨٤ / ١ مدنى . علة ذلك .

(الطعن ٤٣٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٥

يجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو باحداث ضرر بها .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٤ ليبى و٥٥٣ سورى و٥٧٥ عراقى و٤٧٧ سودانى و٥٧٥ لبنانى و ٥٩٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« الزم المشروع المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل شئ يهدد سلامة العين مما لا يستطيع ان يعلمه من تلقاء نفسه كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو أن ينكشف عيب فيها أو أن يقع اغتصاب عليها فان لم يقم المستأجر بهذا الواجب وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولا » .

الشرح والتعليق :

تتولى هذه المادة بيان ضرورة اخطار المستأجر للمؤجر بما يوجب تدخل هذا الاخير فالمستأجر يلتزم باخطار المؤجر بكل أمر من شأنه ان يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر .

أحكام القضاء :

ان نص المادة ٥٨٥ من القانون المدنى الجديد وان أوجبت على المستأجر أن يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب فليس مؤدى هذا النص ان يكون لزاما على المستأجر أن يرفع دعوى لاثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالاصلاحات .

(الطعن ٣١٧ لسنة ٢١ق - جلسة ١٧ / ٣ / ١٩٥٥ س٦ ص ١٠٢)

لئن كان التقنين المدنى الملغى قد خلا من نص مقابل لنص المادة ٥٨٥ من التقنين القائم الذى يوجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، فان الرأى كان مستقرا فى ظل القانون القديم على أن هذا الالتزام وان لم ينص عليه صراحة فى هذا القانون ، الا ان واجب العناية بالشئ المؤجر الذى كانت تفرضه المادة ٢٧٦ من ذلك القانون على المستأجر يقتضى منه ان يبادر باخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة أو يصيبها بضرر مما لا يستطيع المؤجر ان يعلمه عن غير طريق المستأجر متى ظهرت بوادر هذا الخطر للمستأجر بعد تسلمه العين المؤجرة ، فان قصر فى القيام بهذا الاخطار وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولا عن تعويض هذا الضرر ، على أن الالتزام بالاخطار يسقط عن عاتق المستأجر اذا كان المؤجر قد علم بالخطر فى الوقت المناسب أو اذا كان مع تسليمه العين المؤجرة الى المستأجر لم يتخل له نهائيا عن حفظها ورعايتها . بل استبقاهما لنفسه أو لأحد اتباعه اذ فى هذه الحالة

م ٥٨٥

يفترض انه قد علم بالخطر الذى يهدد سلامة العين ، أو كان يجب ان يعلم به من تلقاء نفسه أو عن طريق تابعه الذى عهد اليه بحفظ العين ورعايتها .

(الطعن ٣٦٢ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٨ / ٤ / ١٩٦٥ س ١٦ ص ٤٥٢)

علم المؤجر بالخطر المحدق بالعين المؤجرة فى وقت مناسب . أثرة . سقوط التزام المستأجر باخطارة للتدخل . م ٥٨٥ مدنى.

من المقرر ـ وعلى ما يجرى به قضاء هذه المحكمة ـ ان التزام المستأجر باخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخلة وفقاً للمادة ٥٨٥ من التقنين المدنى يسقط عن عاتق المستأجر إذا كان المؤجر قد علم بالخطر المحدق بالعين المؤجرة فى الوقت المناسب . وإذ كان الثابت من صحيفة الإستئناف أن الطاعن ـ وزير الداخلية بصفتة وهو المستأجر ـ تمسك بعدم التزامه بالاخطار استنادا إلى علم المطعون علية ـ المؤجر ـ باستيلاء الشرطة العسكرية ـ على السيارة المؤجرة فان الالتزام الواقع على عاتق وزارة الداخلية ـ المستأجرة ـ يكون منتفياً لإنعدام أساسة ولأنه يعتبر تحصيل حاصل، وبالتالى فلا مسئولية على عدم الإخطار ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤة بتأييد الحكم المستأنف على إقرار وجهته فى بناء مسئولية الطاعن على عدم قيام وزارة الداخلية بالإخطار الملزم به المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٨٥ من التقنين المدنى دون أن يعنى بالرد على هذا الدفاع الجوهرى الذى لو صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قاصر البيان.

(الطعن ٩٥ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٦٢٦)

مادة ٥٨٦

(١) يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الاجرة في المواعيد المتفق عليها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الاجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة .

(٢) ويكون الوفاء فى موطن المستأجر مالم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٥ ليبى و٥٥٤ سورى و٧٦٥ عراقى و٥٦٩ لبنانى و٤٧٩ سودانى و٧٦٨ تونسى و٥٨٦ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التى حددت بأى طريق آخر فى المواعيد المتفق عليها واذا لم يتفق على ميعاد ففى المواعيد التى يحددها العرف كما هو الأمر فى الأراضى الزراعية وان لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة وهى تقضى بأن الاجرة لا تدفع الا عند استيفاء المنفعة ».

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة الالتزام الجوهرى للمستأجر وهو الالتزام بسداد الاجرة فيلتزم المستأجر بوفاء الاجرة عن مدة الايجار كلها

ويتعين عليه ان يفى بها كلما اتفق عليها واذا اتفق على الوفاء بهما دفعة واحدة فليس له ان يجبر المؤجر على قبولها أقساطا وليس للمستأجر ان يتخلص من التزامه بالاجرة بأن يرد العين المؤجرة قبل نهاية المدة حتى ولو ادعى بعدم صلاحيتها للانتفاع كما يلتزم بدفع الاجرة وملحقاتها كثمن الماء والكهرباء وعليه ان يفى بالاجرة الى المؤجر الذى تعاقد معه أو مع نائبه القانونى واذا اتفق على ميعاد معين لدفع الاجرة فيجب دفعها فيه . (١)

أما اذا لم يوجد اتفاق معين يجب اتباع العرف فاذا لم يوجد عرف طبقت القواعد العامة والقواعد العامة هى لا أجرة الا عند استيفاء المنفعة .

أحكام القضاء :

اذا كان المدعى عليه يستند فى اثبات براءة ذمته من الدين لا على تصرف قانونى بل الى واقعة مادية هى استيلاء المؤجر على الزراعة التى كانت قائمة بالعين المؤجرة وأن قيمة ما استولى عليه يزيد على قيمة الايجار المطالب به ، فانه لا تثريب على المحكمة ان هى أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الواقعة حتى ولو كان الايجار الذى يتمسك المستأجر ببراءة ذمته منه يزيد على نصاب البينة .

(نقض جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٥٤ مجموعة القواعد القانونية ص ٤٠)

متى تبين ان المستأجر رفع دعوى مطالبته بالأجرة بأن الأرض المطالب بأجرتها ليست هى الأرض التى تم التعاقد عليها، فانه

(١) راجع فى هذا الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص٤٤٢ وما بعدها .

يتعين ان تقوم محكمة الموضوع بتحقيق هذا الدفاع لما يترتب على تحققه من تغيير وجه الرأى فى الحكم، فاذا كانت المحكمة قد التفتت عنه ولم تتناوله فى أسبابها بالرد عليه، فان فى ذلك ما يعيب حكمها بالقصور .

(نقض جلسة ٥/٥/١٩٥٨ س٩ مج فنى مدنى ص ٤٧٠)

الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فاذا تعرض للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين ، حق للمستأجر أن يحبس عنه الاجرة عن مدة التعرض .

(نقض جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص١٥٧٢)

لا تبرأ ذمة المدين بمجرد ارسال حوالة بريدية بقيمة الدين بل بقبض قيمتها فعلا ، وعلى المدين اثبات ذلك .

(نقض جلسة ٣٠ / ١ / ١٩٦٩ س٢٠ مج فنى مدنى ص ٢٢٣)

توقى الاخلاء :

جواز توقى طلب الاخلاء بأداء الأجرة المستحقة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(الطعن ٣٢٩ لسنة ٤١ق جلسة١٢ / ٥ / ١٩٧٦س ٢٧ ص١٠٨٧)

الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادى الحكم عليه بالإخلاء . ماهيتها .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى عليه

بالإخلاء هى تلك المستحقة فعلا فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، فإذا ما قام المستأجر بسداد هذه الأجرة خلال الأجل المضروب فإنه يتعين على المؤجر - وقد بلغ مأربه - أن يقف عند هذا الحد دون المضى فى سلوك سبل التقاضى فى شأنها وإلا فقد لزمته نفقاته .

(الطعن ٥٧٢ لسنة ٥٢ق جلسة ٣٠ / ٧ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٨٠٤)

تنفيذ حكم مستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة لتأخره فى سداد الأجرة . لمحكمة الموضوع إعادته إليها بعد وفائه بالأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية . لا يغير من ذلك ما ورد بنص م ١٨ / ب ق ١٣٩ لسنة ١٩٨١ بشأن توقى المستأجر تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد ولا الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٢٢٨)

توفى المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلائه . شرطه . الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف شاملة مصروفات الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . إلتزام المحكمة بالتحقق من حصول الوفاء بها ولو لم يطلبها المؤجر .

المقرر أنه يتعين - لكى يتوقى المستأجر الحكم بالإخلاء - الوفاء بالأجرة المتأخره حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف شاملة مصروفات الدعوى باعتبار أنها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وتلتزم المحكمة بالنظر فى حصول هذا الوفاء بإعمال أثره فى الدعوى دون موجب لطلب من المؤجر .

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ق جلسة ٢١ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٢٨٥)

م ٥٨٦

تمسك الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بحقها فى توقى الحكم بالإخلاء بإيداعها الأجرة المستحقة وملحقاتها وتقديمها المستندات المؤيدة لذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن الحكم المستأنف صادر بناء على يمين حاسمة . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٦٠ق جلسة ٣٠/ ٥/ ١٩٩٤ س٤٥ ص٩٣٤)

قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف . م١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . سقوط حق المؤجر فى طلب الإخلاء . تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه .

(الطعن ٦١٣٩ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٦ / ١٢ / ١٩٩٦ س٤٧ ص١٦٤٣)

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن النص فى المادة ١٨ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه « ...... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية » يدل على أن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية إلى ما قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف توقياً للحكم بالإخلاء ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع هو الوسيلة

القانونية لإبراء ذمة المدين ، ولا يؤثر فى صحة العرض والإيداع خصم رسم الإيداع من المبلغ المعروض طالما أن رفض العرض لم يكن هناك ما يسوغه ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده عرض على الطاعن مبلغ .... جنيه بموجب إنذار عرض معلن له فى ١٩٨٩/١٢/٣ حتى تبرأ ذمته من دين الأجرة الواردة بتقرير الخبير وإذ رفض الطاعن هذا العرض دون مبرر تم إيداعه خزينة المحكمة ثم أجرى عليه خصم مصاريف الإيداع ، وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا العرض ، والإيداع ورتب على ذلك قضاءه برفض الدعوى فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن ٣٦٩٤ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٧ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة.م ١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١. للمستأجر توقى الاخلاء بسداده الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى . علة ذلك .

(الطعن ٥٦٧٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٣ لم ينشر بعد)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف . م١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٨٨١٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٠٧٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن مفاد نص المادة ١٨ / ب من القانون رقـم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من أن التكرار فى الامتناع أو التأخير فى سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء نظر الدعوى يستلزم لتحققه سبق إقامة دعوى موضوعية أو دعوى مستعجلة باخلاء العين المؤجرة وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الاخلاء فى تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو إمتناعه عن سدادها أما إذا قضى فيها بعدم القبول أو بالرفض لسبب آخر فلا تصلح لتوافر حالة التكرار ، كما أن صدور قرار بشطب الدعوى لا يعدو أن يكون - وعلى ما نصت عليه المادة ٨٢ من قانون المرافعات - قراراً من القرارات التى تأمر بها المحكمة ولايعتبر من قبيل الأحكام إلا أنه إذا سجلت المحكمة قبل إصدار قرارها بشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توقى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب وقبلها منه المؤجر فمن العبث القول بأن يستمر المؤجر فى دعواه حتى يحكم فيها إذ أن مآل دعواه الرفض إعمالاً لحكم القانون سالف البيان ، ومن ثم فإن قرار شطب الدعوى على هذا النحو يتحقق به التكرار إذا ما امتنع المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر فى الوفاء بها ولا يعتبر كذلك إذا جاء قرار الشطب مجرداً وخلت الأوراق أو محاضر الجلسات مما يفيد أن المستأجر تأخر فى سداد أجرة مستحقة ولم ينازع فيها وتوقى حكم الإخلاء أو الطرد بسدادها مع المصاريف والأتعاب فعندئذ لا تعتبر تلك الدعوى سابقة يتحقق بها التكرار المطلوب . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتوافر تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة على مجرد سبق إقامة المطعون ضده على الطاعن الدعوى رقم ......

مدنى كلى دسوق بمقولة تأخره فى الوفاء بالأجرة على الرغم من أن تلك الدعوى لا تصلح سابقة لذلك ، إذ الثابت بالأوراق أن المطعون ضده حضر فيها بوكيل عنه بجلسة ١٩ / ٥ / ١٩٨٥ وانسحب تاركاً الدعوى للشطب فقررت المحكمة شطبها ولم يثبت بمحضر تلك الجلسة أو الجلسات السابقة عليها ما يفيد أن هناك أجرة متأخرة فى ذمة الطاعن لم ينازع فيها وأنه توقى الحكم بالإخلاء بسدادها مع المصروفات والنفقات الفعلية بعد إقامة الدعوى ، ومن ثم فإن هذه الدعوى لا تصلح - بهذه الحالة - أن تكون سابقة فى الدعوى الحالية التى تستند إلى التكرار لعدم الوفاء بالأجرة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع استناداً إلى تلك الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ١٧ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وملحقاتها :

الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخر فى وفاء الأجرة لا يقيد محكمة الموضوع اذا ما طرح النزاع أمامها من المستأجر فلها ان تعيده الى العين المؤجرة اذا ما أوفى الأجرة المستحقة وملحقاتها الى المؤجر قبل اقفال باب المرافعة أمامها، ولا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة لمخالفة ذلك لنص آمر متعلق بالنظام العام فى قانون ايجار الاماكن ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى أن المطعون ضدها الأولى - المستأجرة - قد أوفت الأجرة المستحقة عليها وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعة وقضى فى الدعوى على هذا الأساس بتمكينها من عين النزاع فانه يكون قد طبق صحيح

القانون فلايعيبه تحدى الطاعن بأن المطعون ضدها الأولى أوفت الأجرة المستحقة عليها بعد تنفيذ حكم الطرد ولا حاجة به - من بعد - الى أن يعرض الى طلب بطلان صحيفة الدعوى المستعجلة والحكم فيها واجراءات تنفيذه ويتعين رفض هذا النعى .

(الطعن ٥٢٩ لسنة ٥٠ق - جلسة ٤ / ٤ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٠٣٤)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالاخلاء بسداده الأجرة والمصاريف والنفقات دون الفوائد . ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٧٥٤ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٨٢س ٣٣ص ٢٥٤)

لما كان المشرع قد رتب بنص المادة ٢٣ / ١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر الحق فى طلب اخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة المستحقة ، فان التأخير فى سداد الاجرة الاضافية ذات الآثار المترتبة على التأخير فى أداء الأجرة الأصلية اذ الجزاء يترتب على التخلف عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة قانونا.

(الطعن ٥٢٦ لسنة ٤٨ق جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٨٢ س٣٣ص ٩٥٧)

عدم إستفادة المستأجر من رخصة سداد الأجرة مع المصاريف والنفقات الفعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة . أثره . إمتداد حقه فى الاستفادة حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف .

(الطعن ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٣ / ٦ / ١٩٨٥س ٣٦ص ٩٠٧)

قضاء محكمة أول درجة باخلاء المستأجر ، رغم سداده الأجرة حتى قفل باب المرافعة خطأ فى القانون . عدم التزام

المستأجر بموالاة السداد فى مرحلة الاستئناف لتوقى الحكم بالاخلاء. علة ذلك .

(الطعن ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٣ / ٦ / ١٩٨٥ س٣٦ ص٩٠٧)

الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب وقيمة استهلاك المياه . تخلف المستأجر عن الوفاء بها .خضوعه لذات أحكام التأخر فى الأجرة .

(الطعن ٢٠٨٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ٢٥ / ١٢ / ١٩٩١)

شمول الأجرة المستحقة الضرائب وقيمة استهلاك المياه والأجرة الاضافية عن مدة التأجير مفروشا .

تكليف المستأجر بالوفاء شرط لقبول دعوى الاخلاء لعدم سداد الأجرة خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى ماهية الأجرة المستحقة م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١م. ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٩٢)

التزام المستأجر بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة فى ذمته وما تكبده المؤجر من مصروفات ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم تقديمه الدليل على استيفاء المؤجر- المطعون ضده الأول - قيمة الشيكات من الجهة المسحوب عليها. لا عيب .

إذ كان الطاعن وهو المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة فى ذمته وما تكبده المؤجر المطعون

ضده الأول من مصروفات ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة فى الإستئناف فلا يسوغ له قلب عبء الإثبات والتمسك بسحبه شيكات بقيمة أجرة بعض الشهور وارسالها بالبريد للمطعون ضده الأول بل يتعين عليه أن يقيم الدليل على أنه استوفى قيمتها فعلاً من الجهة المسحوب عليها هذه الشيكات ومن ثم فلا يعيب الحكم أن قضى بالإخلاء لعدم تقديم الطاعن دليل الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم٢٧٥٩ لسنة٥٨ق جلسة٢١/١/١٩٩٣ س٤٤ ص٢٨٥)

سداد المستأجر الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الإستئناف. مسقط لحق المؤجر فى الإخلاء. م١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن نص فى المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن - يدل على أن المشرع رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى، ولو أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء.

(الطعن ٢٣٢ لسنة ٦٠ق جلسة٣٠/٥/١٩٩٤ س٤٥ ص٩٣٤)

رسم النظافة. مناط فرضه. عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لا يجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى. قضاء الحكم على إعتبار أن قرار محافظ

م ٥٨٦

القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢٪ من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظة الجيزة . خطأ .

(الطعن رقم ٨٨٦٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١ / ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٦٩)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا حق له فى توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى وجوب صدوره من المؤجر الأصلى . علة ذلك . التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر . صحيح فى القانون .

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦١ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٤٨)

اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة وحدها واعتبار هذا الوفاء مبرئا لذمته تأسيساً على أن المؤجر لم يقدم دليلاً على النفقات الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى ومنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم . قصور وخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦١٣٩ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٦ / ١٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٦٤٣)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت عليه قضاءها .

(الطعن رقم ٢٢٤٣ لسنة ٦٧ق - جلسة ٣٠ / ١١ / ١٩٩٨)

(الطعن ٦٦٩٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٧ س ٤٨ ص ١٤٠٤)

م ٥٨٦

قيمة إستهلاك المياه . عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى دون ما اتفق عليه فى العقد . اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها . مؤدى ذلك . وجوب بيانها فى التكليف بالوفاء .

(الطعن ٨٧٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٤ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

رسم النظافة . فرضه على العقارات المبنية . جوازى للمجالس المحلية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٩)

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٣ / ٧ / ١٩٩٨)

القيمة الإيجارية . ماهيتها . مقابل صافى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة . شمولها الضرائب الأصلية والإضافية . تخلف المستأجر عن الوفاء بها . خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة.

(الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٨ / ١٢ / ١٩٩٤)

الضريبة على العقارات المبنية . مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن سدادها . ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية. خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر . أثره . تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية

م ٥٨٦

الأصلية والإضافية . عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب . خضوعه لأحكام التأخر فى الوفاء بالأجرة .

(الطعن ٥١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٠ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٨لم ينشر بعد)

تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية . خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر . أثره . تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية .

(الطعن ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٤ / ٦ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ٧٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٣ / ١ / ٢٠٠٠)

الطعن ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٨)

المنازعة فى الأجرة :

المنازعة فى الأجرة القانونية المطالب بها . وجوب الفصل فيها قبل القضاء بالإخلاء بإعتبارها مسألة أوليه ولازمه للفصل فى الطلب المطروح .

(الطعن ٦١٥٩ لسنة ٦٢ق جلسة ١١ / ١١ / ١٩٩٣)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . شرطه . منازعة المستأجر جديا فى مقدارها أو فى استحقاقها . أثره . وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٩١٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١١ / ١١ / ١٩٩٣)

م ٥٨٦

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر بشأن تحديد الأجرة القانونية استنادا الى خلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٥/١١/١٩٩٣)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة المستحقة. وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فيه .

(الطعن ٣٥٧١ لسنة ٦٢ق جلسة ٨/١٢/١٩٩٣)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجره . منازعة المستأجر فى مقدارها أو إستحقاقها . التزام محكمة الموضوع بالفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء والا كان حكمها قاصرا .

(الطعن ٤٧٠٥ لسنة ٦٣ق جلسة ١٣/١/١٩٩٤)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٤٠ لسنة ٦٣ق جلسة ٩/٢/١٩٩٤)

(الطعن ٣٠٤٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١٦/٢/١٩٩٤)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة المستحقة. وجوب الفصل فى هذه

م ٥٨٦

المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٠٢ لسنة ٥٩ق جلسة ٢٣/٢/١٩٩٤)

المنازعة فى مقدار الأجرة أو إستحقاقها - وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء.

(الطعن ١١٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٢/٥/١٩٩٤)

الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة . شرطه . منازعة المستأجر فى مقدارها أو استحقاقها لخلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ١٢٣٥ لسنة ٦٠ق جلسة ١٣/٧/١٩٩٤)

إدعاء الغير إدعاءا جديا بأنه المالك للعين المؤجرة . إعتباره منازعة فى إستحقاق المؤجر للأجرة . وجوب تصفيته قبل الفصل فى طلب الإخلاء للتأخير فى الوفاء بها .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٢/١٠/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠٣١)

إعراض الحكم عن بحث دفاع ابداه المستأجر بحبس الأجره الى حين البت فى منازعة ملكية العين المؤجره بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للحكم فى دعوى الإخلاء المؤسسة على الإمتناع عن سداد الأجره وقضائه بالإخلاء. قصور مبطل .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٢/١٠/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠٣١)

م ٥٨٦

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم سداد الأجرة . منازعته فى مقدار الأجرة المسماه فى الصورة الضوئية لعقد الإيجار المقدمة من المطعون ضدها وتمسكه بتكليفها بتقديم الأصل لإتخاذ اجراءات الطعن عليه . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع استنادا الى ان المطعون ضدها قدمت أصل عقد الإيجار ولم يعترض عليه الطاعن رغم خلو الأوراق من تقديمه . مخالفة للثابت بالأوراق .

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٥/ ١١/ ١٩٩٥)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجره القانونية المستحقة . أثره . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل فى طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٥/ ١١/ ١٩٩٥)
(الطعن ٢٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٥/ ١٢/ ١٩٩٤)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جديا بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره. وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية للفصل فى طلب الإخلاء.

(الطعن ٥٧٢٩ لسنة ٦١ق جلسة ٣/ ١١/ ١٩٩٥)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة القانونية . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء. لايغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد.

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١١/ ١٢/ ١٩٩٥ س٤٦ص١٣٦٠)

تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية وأن نزاع بشأنها مطروح على القضاء ولم يفصل فيه بعد. ودلل على ذلك بالمستندات . اطراح الحكم المطعون فيه دفاعه لعدم صدور حكم نهائى فى هذا النزاع والقضاء بالإخلاء دون الفصل فى حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور .

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١١ / ١٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٣٦٠)

تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية . ودلل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير فى دعوى تخفيض الأجرة. إطراح الحكم المطعون فيه دفاعه والقضاء بالإخلاء دون الفصل فى حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور .

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١١ / ١٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٣٦٠)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. شرطه. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره. وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. تقدير جدية المنازعة فى إستحقاق الأجرة . من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ١٠١٨٥ لسنة ٦٤ق جلسة ٤ / ١ / ١٩٩٦)

الإخلاء لعدم سداد الأجرة . مناطه . ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانونا . م١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه . المنازعة فى سداد الأجرة .وجوب الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء.

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ق جلسة ٣ / ٤ / ١٩٩٦)

م ٥٨٦

الإخلاء لعدم سداد الأجرة . شرطه . ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانونا . وجوب الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٥٠٠٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٩٦)

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٣ / ٤ / ١٩٩٦)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . وجوب بحث المنازعة حول الأجرة القانونية وتحديد ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر عدم إيراد الدليل على مقدار الأجرة المستحقة وماسدد منها قصور .

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٩٦)

(الطعن ٣٥٧١ لسنة ٦٢ق جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٣)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجره المستحقه . وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء سواء كانت بدعوى مبتدأه أم مجرد دفاع فى دعوى الإخلاء .

(الطعن ٣٧٩٠ لسنة ٦٥ق جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٩٦)

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٩٣)

تمسك الطاعن بسداده الأجرة المستحقة وتدليله على ذلك بإقرار المطعون ضده بمذكرته المقدمة فى الإستئناف بسداده للأجرة المستحقة بموجب إنذارات عرض . إلتفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بإخلاء الطاعن من عين النزاع تأسيساً على أنه لم يسدد الأجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة فى الإستئناف ودون أن يبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر منها

خلال فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى دون سداد . خطأ فى تطبيق القانون وقصور .

(الطعن ١٦٠٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٢٤٧٩ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٩ / ١١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد .

(الطعن ٧١٨٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٨ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة . شرطه . منازعة المستأجر فى مقدارها أو استحقاقها لخلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٢٧١١ لسنة ٦٨ق - جلسة ٣١ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلاً فى ذمة المستأجر ، تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ذلك أن بطلان

التكليف يتعلق بالنظام العام ، ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به .

(الطعن١٧٩٦ لسنة٧٠ق جلسة ٢٠٠٢/١/١٣ لم ينشر بعد)

يشترط للحكم بالإخلاء بسبب تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها ، وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية في استحقاقها طبقاً لأحكام القانون ، فإن كانت الأجرة متنازعاً عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها أم فى استحقاقها فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه ، ثم تقضى فى طلب الإخلاء على ضوء ما يكشف عنه الفصل فى النزاع المثار من المستأجر .

(الطعن ١٧٩٦ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠٠٢/١/١٣ لم ينشر بعد)

محل الوفاء:

الوفاء بالدين الأصل فيه أن يكون فى محل المدين . عدم اشتراط الوفاء بالأجرة فى موطن المؤجر تقاعس الأخير عن السعى إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها فى موطنه . مؤداه . عدم اعتبار المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان ٢/٣٤٧ ، ٢/٥٨٦ مدنى .

(الطعن ١٢٠٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٥ لم ينشر بعد)

(الطعن١٨٣١ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢٣ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المشرع قد نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى باعتباره الشريعة التى تسود سائر المعاملات على سبيل الدوام والإستقرار وكان نص المادة ٥٨٦ / ٢ من القانون المدنى على أنه (ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك) يدل على أنه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها - ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك فإذا لم يتحقق هذا السعى من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء فى موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقائه مدينا بها - وليس فى قوانين إيجار الأماكن نص يتضمن الخروج عن هذا الأصل ، ذلك أن نص المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ لايتضمن ما يشير إلى رغبة المشرع فى تعديل مكان الوفاء بالأجرة وإنما أراد به - على ماأفصحت عنه المذكرة الإيضاحية ، وماجرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن ييسر على المستأجر سبل الوفاء بالأجرة باجراءات قدر أنها أيسر من إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات متى شاء المستأجر أن يسعى إلى الوفاء بالأجرة وترك أمر تحديد مكان الوفاء بها ، ليظل هو موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

(الطعن ٢٠٠٣ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن وفاء المستأجر بالأجرة محل دعوى الاخلاء لتكرار إمتناع المستأجر عن سدادها أو التأخير فى الوفاء بها قبل رفع هذه الدعوى مؤداه إنتفاء التأخير كشرط لتوافر التكرار وأنه يجب على المحكمة عند الحكم بالإخلاء أن تتحقق من وقوع التأخير فى سداد الأجرة إلى ما بعد انقضاء

المواعيد المحددة للوفاء بها وبأن سدادها تم بعد رفع الدعوى وأن تبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر وما سدده منه وما بقى في ذمته والدليل الذى اقامت عليه قضاءها ، كما أن من المقرر أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٣٤٧ من القانون المدنى على أنه إذا لم يكن محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات " ......فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذة الأعمال" وفى المادة ٢/٥٨٦ منه على انه " ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك " يدل على انه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الاجرة ان يسعى الى موطن المستأجر ليطالبة بالوفاء بها ـ مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ـ فاذا لم يتحقق هذا السعى من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها فى موطنه فلم يحمل دينه الى المؤجر كان المستأجر غير مخلا بالتزامه بالوفاء بالاجرة ـ رغم بقائه مدينا بها ـ وكانت تشريعات ايجار الاماكن لم تتضمن نصا يخرج عن هذا الاصل ـ وكان من المقرر أيضاً ان اغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم اذا كان دفاعا جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى اليها اذ يعتبر ذلك الاغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه بما مؤداه انه اذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها ان تنظر فى أثره فى الدعوى فان كان منتجا فعليها ان تقدر مدى جديته حتى اذا ما رأته متسما بالجدية مضت الى فحصه لتقف على أثره فى قضائها فان لم تفعل كان حكمها قاصرا ، وانه متى قدم الخصم الى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلالتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فانه يكون معيبا بالقصور.

(الطعن١٣٠٤ لسنة٧٠ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٣ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٥٦ ليبى و٥٥٥ سورى و ٧٦٩ عراقى و ٤٨٠ سودانى و٥٨٧ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على العكس... وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر ان يحتفظ بايصالات دفع الأجرة خمس سنوات (سقوط الدين بالتقادم) ويكفيه ان يحتفظ بالايصال الأخير » .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان الوفاء بقسط من الاجرة قرينة على الوفاء بالاقساط السابقة عليه حيث ان المستأجر هو المكلف باثبات انه دفع الاجرة وتسرى فى هذا الشأن قواعد الاثبات العامة .

أحكام القضاء :

اذا كان المدعى عليه يستند فى اثبات براءة ذمته من الدين، لا على تصرف قانونى ، بل الى واقعة مادية هى استيلاء المؤجر

على الزراعة التى كانت قائمة بالعين المؤجرة وان قيمة ما استولى عليه يزيد على قيمة الايجار المطالب به فانه لا تثريب على المحكمة ان هى أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الواقعة حتى ولو كان الايجار الذى يتمسك المستأجر ببراءة ذمته يزيد على نصاب البينة .

(الطعن٣٢٢لسنة٢١ق جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٥٤مجموعة القواعد القانونية فى٢٥عاما ص٢٨٠)

لا تثريب على محكمة الموضوع ان لم تستعمل حقها فى توجيه اليمين المتممة اذ هو من الرخص القانونية التى تستعملها ان شاءت بلا الزام عليها فى ذلك ولو تحققت شروط الحق فى توجيهها .

(الطعن ١٠٢ لسنة٤٤ق جلسة١٥ / ١١ / ١٩٧٧ س ٢٨ص١٦٧٣)

إختصاص القضاء المستعجل . قاصر على إتخاذ الإجراءات الوقتية . عدم جواز الإتفاق على إسباغ إختصاص آخر له . الحكم الصادر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر . لا يحول دون إلتجائه لقاضى الموضوع للفصل فى أصل النزاع .

جرى قضاء هذه المحكمة على أن إختصاص القضاء المستعجل يقف عند إتخاذ إجراء وقتى مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لا يجوز الإتفاق على إسباغ إختصاص له يجاوز هذا الحد ، ومن ثم فإن التجاء الطاعنه الى القضاء المستعجل وحصولها منه على حكم موقوت بطرد المستأجر - المطعون عليه - لا يحول دون حقه فى الإلتجاء الى محكمة الموضوع للفصل فى أصل

النزاع بإعتبارها صاحبة الولاية العامه فى المنازعات المدنية والتجارية والتى أولاها المشرع الإختصاص فى الأنزعه الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن .

(الطعن ١٤٣٤ لسنة ٤٧ق جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٧٨س٢٩ص١٧١٣)

النص فى عقد الإيجار على إعتباره مفسوخا عند عدم الوفاء بالأجره دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراء . مؤداه . تحقق الشرط الفاسخ الصريح . أثره . سلب القاضى سلطته التقديريه فى صدد الحكم بالفسخ .

لما كان عقد الإيجار ينص فى بنده الرابع على أنه « إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد الإيجار فى موعده يصبح هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجه الى تنبيه أو إنذار أو إتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفع دعوى أمام القضاء المستعجل بفسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر إذ تعتبر يده فى هذه الحاله يد غاصب » فإنه يكون قد تضمن شرطا فاسخا صريحا يسلب القاضى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطة تقديريه فى صدد الفسخ ولا يبقى له فى إعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا التحقق من حصول المخالفة التى بنى عليها .

(الطعن٦٧٢ لسنة٤٨ق جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٨٣س ٣٤ ص٣٢٠)

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أن النص فى المادة ١٧٦ من قانون المرافعات على أنه يجب أن تشتمل الأحكام على الأسباب التى بنيت عليها وإلا كانت باطلة يدل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يقصد بإيراد الأسباب مجرد أن يستكمل الحكم شكلا معينا بل أن تتضمن مدونات الحكم ما يطمئن

المطلع عليه إلى أن المحكمة قد ألمت بالواقع المطروح عليها، ومحصت ما قدم إليها من أدلة ، وحصلت منها ما تؤدى إليها ، حتى يكون الحكم موضوع احترام وطمأنينة الخصوم ، ويحمل بذاته أيات صحته ، وينطق بعدالته ومطابقته للقانون ، فإذا كانت الدعوى المطروحة هى طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ، فيجب أن يتضمن الحكم ما يطمئن الخصوم إلى أن المحكمة ألمت بمقدار الأجرة المستحقة وما سدده المستأجر منها قبل رفع الدعوى ، ثم قبل إقفال باب المرافعة أمامها ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا بأنهم ومورثهم كانوا منتظمين فى سداد الأجرة ودللوا على ذلك بإيصالين يفيدان سداد أجرة شهرى مايو ويونيه سنة ١٩٨٤ يحملان بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى ومحضر حجز إدارى على أجرة عين النزاع أوقعته مراقبة الايرادات بمحافظة القاهرة تحت يد المستأجر بتاريخ ١ / ٧ / ١٩٨٤ وفاء للعوائد المستحقة على العقار . وخمسة إيصالات سداد لهذه الجهة . ثم أربعة محاضر عرض للأجرة على المطعون ضدها الأولى بعد رفع الدعوى أعقبها إيداع فطعنت المطعون ضدها الأولى على الإيصالين المبصومين بخاتمها والمنقوش سنة ١٣٩١ هـ . وندبت محكمة أول درجة خبيرا انتهى فى تقريره المؤرخ فى ٢٢ / ١١ / ١٩٩٠ إلى أن البصمتين المنسوبتين لقالب ختم المطعون ضدها الأولى لم يؤخذا من قالب خاتمها الذى أجرت عليه المضاهاة والمنقوش بتاريخ ١٤٠٨هـ ، فلما تبين لمحكمة أول درجة أن تاريخ خاتم المضاهاة لا حق على تاريخ تحرير الإيصالين أعادت الأوراق للخبير ليجرى المضاهاة على أوراق تحمل بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى فى تاريخ معاصر لتاريخ

الايصالين فأنتهى الخبير فى تقريره المؤرخ ١٩٩٣/١/٨ إلى تعذر المضاهاة لعدم تقديم المطعون ضدها الأولى لأوراق مبصومة بخاتمها فى تاريخ معاصر وبجلسة ١٩٩٣/٤/٦ قررت المطعون ضدها الأولى بشخصها أنه يتعذر عليها احضار مثل هذه الأوراق وأنها ترغب فى العدول عن إرسال الأوراق للطب الشرعى ، فاعتبرت محكمة أول درجة ذلك منها عدولا عن الطعن بالتزوير وأقامت حكمها على هذا الأساس فذهب الحكم المطعون إلى أن المطعون ضدها الأولى لم تعدل عن الطعن بالتزوير . وأقام قضاءه بالإخلاء على أن المستأجر وورثته لم يسددوا أى مبالغ من الأجرة المستحقة ، ما خلا انذار العرض الناقص ، وأن الخبير انتهى فى تقريره المؤرخ ١٩٩٠/١١/٢٢ إلى أن بصمة الخاتم الواردة على الايصالين السالفين تخالف بصمة الخاتم الصحيح للمطعون ضدها الأولى ، دون أن يتضمن الحكم ما ينبىء عن أنه تنبه إلى أن ذلك الخاتم قد صنع فى تاريخ لاحق على تاريخ الإيصالين . ولا إلى أن الطاعنين قدموا محضرا بالحجز الإدارى على الإيجار وخمسة ايصالات سداد ، ولا أنهم قدموا أربعة محاضر بعرض الأجرة ثم ايداعها ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف الثابت فى الأوراق وران عليه القصور المبطل بما يوجب نقضه .

(الطعن٧٥٦٥ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٨/١/١٢ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أنه لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة وما فى حكمها ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع

باطلا بسبب تجاوزه الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة ، وكانت المادة ٥٨٧ من القانون المدنى تعطى للمستأجر قرينة قانونيه بسيطه يجوز اثبات عكسها على أنه قام بوفاء الأجرة عن مدد سابقة على المدة التى قام بسدادها. لما كان ذلك وكان الطاعن قدم أمام محكمة الموضوع إيصال سداد الأجرة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٩٩ وتمسك بدلالته وأنه قرينه على سداده خمسين قرشا شهريا من قيمة استهلاك المياه عن فترة المطالبه الوارده بالتكليف طبقا لعقد إيجار عين التداعى . ولم يجحد المطعون ضدهم ذلك الإيصال ولم يجادلوا فى دلالته فإذا ما جاء التكليف بالوفاء متضمنا مطالبته بسداد قيمة الإستهلاك الفعلى للمياه دون خصم ما قام بسداده مع أجرة العين فإنه يكون قد تضمن مبالغ تزيد عما هو مستحق فى ذمته مما يبطله وتكون الدعوى غير مقبوله . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وأهدر القرينه المستفادة من ذلك الإيصال بمقولة أن تاريخه لاحق على مدة المطالبة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الإستدلال بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٥٣٨ لسنة ٦٧ق - جلسة٨/ ٣/ ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بالوفاء بالأجرة المطالب بها وتدليله على ذلك بإيصال غير مطعون عليه . إغفال الحكم المطعون فيه إعمال أثر القرينه المنصوص عليها بالمادة ٥٨٧ مدنى قصور .

(الطعن ٢٢٧٦ لسنة ٦٨ق جلسة ١ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تقديم الطاعن إيصالاً غير مطعون عليه يفيد سداد أجرة أحد الأشهر المطالب بها. أثره بطلان التكليف بالوفاء . مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن٢٥٦٩ لسنة ٦٨ق جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

م ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط جواز إثبات عكس ذلك م٥٨٧ مدنى .

(الطعن ١٧٠٤ لسنة ٦٨ق جلسة ١٣ / ١٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه مالم يقم الدليل على عكس ذلك . م٥٨٧ مدنى . تمسك الخصم بها . مؤداه . وجوب بيان محكمة الموضوع اطلاعها عليها وبحثها . إغفال ذلك . قصور .

(الطعن ١٧٢٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢١ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٨

يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية ان يضع فى العين المؤجرة اثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين. أو عن كل مدة الايجار اذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام اذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو اذا قدم المستأجر تأمينا آخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٧ ليبى .

المذكرة الايضاحية:

« من ضمانات الأجرة وضع منقولات فى العين المؤجرة تفى بالاجرة مدة الايجار دون ان تزيد على أجرة سنتين هذا ما لم تكن الاجرة قد عجلت فان عجلت ومضت السنتان وجب وضع منقولات أو تعجيل مدة أخرى ... وتوضع المنقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة فيوضع فى المنزل الأثاث وفى الحانوت البضائع والأدوات وفى الأراضى الزراعية المواشى والآلات الزراعية والمحصولات....... واذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات فى العين كان للمؤجر ان يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقا للقواعد العامة ».

م ٥٨٨

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة ضمانا من ضمانات الأجرة وهو قيام المستأجر بوضع منقولات فى العين المؤجرة تضمن الاجرة وتفى قيمتها بمقدار الاجرة لمدة سنتين أو أقل اذا قلت مدة الايجار عن سنتين ويجوز اعفاء المستأجر من هذا الالتزام اذا اتفق على ذلك صراحة أو ضمنا .

واذا أخل المستأجر بهذا الالتزام بأن لم يضع منقولات كافية من أول الامر أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية كان للمؤجر طلب الفسخ مع التعويض وله أيضا ان يطلب التنفيذ العينى وفقا للقواعد العامة.

مادة ٥٨٩

يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها ، فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

(٢) وليس للمؤجر ان يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد اذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة أو كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٨ ليبى و ٥٥٦ سورى ٥٧١ لبنانى و ٧٨٨ تونسى و٥٨٨ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« وحق المؤجر فى الحبس ثابت حتى لو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر مادامت مثقلة بحق الامتياز فان نقلت دون أذن

المؤجر ولو دخلت فى حيازة شخص حسن النية جاز للمؤجر ان يوقع حجزا تحفظيا عليها فى مدة ثلاثين يوما من وقت علمه بنقلها تمهيدا لاستردادها .. حق المؤجر فى حبس هذه المنقولات فى حدود مايفى منها بأجرة السنتين وما زاد على ذلك فلا حبس ».

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة ضمانا آخر من ضمانات استيفاء الاجرة الا وهو حق المؤجر فى الحبس .

ويتمشى حق المؤجر فى الحبس مع حق الامتياز المقرر له ، من حيث الحق المضمون ومن حيث المنقولات التى يستعمل عليها الحق .

ويحق للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة طالما كانت الأجرة وقت مطالبة المستأجر للمؤجر بالتسليم حالة كلها أو بعضها ومن ثم يحق له أن يرفض التسليم وأن يحبس العين المؤجرة الى أن يستوفى ما هو مستحق من أجرة . (١)

كما يحق للمؤجر أيضاً أن يحبس العين المؤجرة حتى ولو لم يحل الأجل المشترط لدفع الأجرة إذا سقط حق المستأجر فى الأجل لشهر إفلاسه أو إعساره أو إضعافه التأمينات المقدمة . ويعتبر المؤجر متنازلاً عن الضمان فى الحبس رغم استحقاق الأجرة إذا كان قد سلم العين المؤجرة برضاه الى المستأجر .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص٣٠٣ .

م ٥٨٩

أحكام القضاء :

إمتياز دين أجرة المباني والأراضي الزراعية المستحقة للمؤجر على منقولات العين المؤجره . قاصر على أجرة سنتين. إمتياز المؤجر حسن النية. عدم تقدمه على إمتياز هيئة التأمينات الإجتماعية إلا فى حدود أجرة سنتين . م ١١٤٣ مدنى.

النص فى المادة ١١٤٣ من القانون المدنى على أن « أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعا إمتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجره ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز... » مفاده أن إمتياز دين الأجر على المنقولات الموجوده بالعين المؤجره قاصر على أجرة سنتين ، ولما كان دين الأجره المستحقة للمطعون عليهم الخمسة الأول هو مبلغ ٥٥١٢ جنيها فقط وكان الحكم المطعون فيه قد خصهم بكامل دين الأجره المستحق لهم وقدره ٧٥٠٥ جنيهات على سند من القول بأن دين الهيئة الطاعنه - الهيئة العامه للتأمينات الإجتماعيه - طبقا للفقره الرابعه من المادة ١١٤٣ من القانون المدنى لا ينفذ فى حقهم مع أن ذلك النص فيما فرضه من استبعاد حقوق الامتياز التى تتقدم إمتياز المؤجر ومن بينها المبالغ المستحقة للخزانة العامه والتى إعتبر المشرع مستحقات الهيئة الطاعنه فى مرتبتها بالماده ١٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ، لا يكون بالنسبة للأجره على إطلاقها ، وإنما يعنى الأجره التى حددتها الفقره الأولى من ذات الماده بسنتين فقط ، ومن ثم فإن إمتياز المؤجر بإعتباره حسن النيه - طبقا للماده ١١٣٣ مدنى - لا يتقدم على امتياز الهيئة الطاعنة إلا فى حدود

م ٥٨٩

سنتين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ١٣٦٢ لسنة٤٧ ق جلسة١٠ / ٥ / ١٩٧٩س٣٠ص٣٢٢)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ فى حق المالك الحقيقى . إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة . أثره . إعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان إيجار ملك الغير صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ فى حق المالك الحقيقى وإذ إدعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

(الطعن٦٣ لسنة ٥٧ق جلسة ١٥ / ٤ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٥٨٩)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ فى حق المالك الحقيقى . إقامة الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة .أثره. اعتبار ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

المقرر أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ فى حق المالك الحقيقى ، وإذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٢ / ١٠ / ١٩٩٥ س٤٦ ص١٠٣١)

مادة ٥٩٠

يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار فاذا ابقاها تحت يده دون حق كان ملزما ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٩ ليبى و ٥٥٧ سورى و٧٧١ عراقى و ٥٧٦ لبنانى و٤٨١ سودانى و ٧٧٩ تونسى و ٥٩٥ كويتى و ٧٠٠ / ١ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« تعرض هذه المادة وما بعدها لالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الايجار وهى تقابل المواد ٤٦٣/٣٧٨ و ٣٩٤ - ٤٨١/٣٩٥ - ٤٨٢ من التقنين الحالى .

ويبين المشروع ان المستأجر الذى يستبقى العين بعد نهاية الايجار ان يتجدد ، فعليه ان يدفع تعويضا يراعى فيه القيمة الايجارية للعين والضرر الذى أصاب المؤجر . وليس فى هذا الا تطبيق للقواعد العامة ، ولكن من الخير ذكره لاهميته العملية » .

الشرح والتعليق:

راجع شرح المادة ٥٩١ .

أحكام القضاء :

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى ان العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار ، ولا يكفى الوفاء بهذا الالتزام ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولى عليها استيلاء ماديا فيخليها بما عساه يكون موجودا بها من منقولات وأدوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها ، فان أبقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيته له ، فانه لا يكون قد أوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر .

(٣ / ١١ / ١٩٣٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص١٣٧)

الالتزام برد العين المؤجرة . عدم كفاية التنبيه بالاخلاء للوفاء به . وجوب وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها دون عائق .

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى ان يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار ، ولا يكفى للوفاء بهذا الالتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر ان يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق . وإذا كان النزاع فى حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه

م ٥٩٠

برد الأطيان المؤجرة الى مورث الطاعنين فى نهاية مدة الايجار فبينما يقول المطعون عليه ان علاقة الايجار مع المورث انقضت بتأجيره الاطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم . وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وان المستأجرين منه استمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالاجرة عنها ، وهو دفاع جوهرى ، يترتب عليه ان صح اعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة فى نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينة المستفادة من حكم المادة ٦٠٠ من القانون المدنى التى لايفترض معها تجديد عقد الايجار الأصلى - بعد اذ نبه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالاخلاء - فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه .

(الطعن ٤١١ لسنة ٣٨ق جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٧٤س٢٥ص١٥٣٢)

احاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الايجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها استيلاء ماديا . توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند انتهاء الايجار باعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف القضاء بالزامه بالأجرة عن مدة لاحقة لعدم عرضه العين المؤجرة عرضا حقيقيا . خطأ .

(الطعن ٦٨٧ لسنة ٤٣ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦س٢٧ ص١٠١٩)

مادة ٥٩١

(١) على المستأجر ان يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، الا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لايد له فيه .

(٢) فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس، ان المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٠ ليبى و٥٥٨ سورى و٧٧٢ عراقى و ٤٨٢ سودانى و٥٧٧ لبنانى و٧٨١ تونسى و٥٩٦ كويتى و٧٠٠/ ١ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« فاذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول ما لم يثبت ان هذا التلف لم يكن بخطئه » .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة والمادة السابقة أحكام رد العين المؤجرة حيث يلتزم المستأجر بأن يرد الى المؤجر عند انتهاء الايجار العين ذاتها التى سلمت اليه مع جميع ملحقاتها .

فالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار هو التزام بأن يرد العين ذاتها لا أن يرد بدلاً منها عيناً أخرى .

وقد تناولت المادة ٥٩١ التزام المستأجر برد العين حيث توجب عليه أن يرد العين بالحالة التى تسلمها عليها وإن إثبات هذه الحالة يقع على عاتق المستأجر [١] لأنه إذا لم يثبتها فى محضر تسلم فيفترض انه قد تسلمها بحالة حسنه الى أن يثبت هو غير ذلك . كما يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار سواء أكان هذا الإنتهاء بإتفاق الطرفين أو بنص فى القانون .

مسئولية المستأجر عن الهلاك أو التلف :

ان التزام المستأجر فى حالة الهلاك أو التلف هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية .

ويرى الدكتور / السنهورى ان نص م ٥٩١ / ١ يوهم ان [٢] المستأجر مسئول عن الهلاك أو التلف ، ولا يستطيع التخلص من المسئولية الا باثبات السبب الاجنبى . ولكن القول بذلك يجعل هناك تعارضا واضحا بين المادة ٥٨٣ / ٢ والمادة ٥٩١ / ١ ، مع انه من الميسور التوفيق ما بين النصين . ذلك ان المادة ٥٩١ / ١ مدنى لم ترد ان تنسخ حكم المادة ٥٨٣ / ٢ ، ولا يزال المستأجر ، حتى تحت حكم المادة ٥٩١ / ١ مدنى ، يستطيع التخلص من المسئولية عن الهلاك أو التلف باثبات ان الهلاك أو التلف لم يكن بخطأه ، ويكفى فى ذلك ان يثبت انه بذل عناية الشخص المعتاد .

وان الهلاك أو التلف يرجع الى سبب أجنبى لايد له فيه .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور / سليمان مرقس عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ ص٤٩٨ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور / السنهورى المرجع السابق ج٦ ص٦٠٠ ، ٦٠٣ وما بعدها .

أحكام القضاء :

اذا كان تلف الشئ المؤجر لم ينشأ من قبل المستأجر أو عن فعل خدمة وانما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمساءلة المستأجر طبقا للمادة ٤٦٣ من القانون المدنى المختلط عند رد الشئ المؤجر فى نهاية عقد الايجار بحالته أو رد قيمته .

(نقض جلسة ١١ / ٤ / ١٩٥٧ س ٨ مج فنى مدنى ص ٤١٣)

المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانونى وهذه المسئولية مفترضة لا ترتفع الا اذا أثبت المستأجر ان التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه ..

(الطعن ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٦٧)

مؤدى نص المادتان ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدنى ان المشرع جعل معيار العناية التى فرضها الشارع على المستأجر فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها معيار مادى هو عناية الرجل المعتاد ، وان المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانونى وهذه المسئولية مفترضه لا ترتفع الا اذا أثبت المستأجر ان التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه .

(الطعن ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٦٧)

متى أقام الحكم قضاءه على القرينة القانونية المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ من القانون المدنى والتى تفترض عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر دون بيان بأوصافها انها

سلمت له فى حالة حسنة حتى يقدم الدليل على العكس ، وكان الطاعن (المستأجر) لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن التلف كان بالعين المؤجرة عندما تسلمها عند بدء الايجار ولم يقم باثبات ذلك ، فان الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة الى اقامة الدليل على ان هذا التلف لم يكن موجودا بها وقت ان تسلمها المستأجر لان القانون قد أغناه عن ذلك بالقرينة القانونية سالفة الذكر والتى لم ينقضها المستأجر بالدليل العكسى .

(الطعن ١٠٠ لسنة ٣٣ ق جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٦٨ س١٩ص ٩٨٣)

الإلتزام برد العين المؤجره - عدم كفاية التنبيه بالإخلاء للوفاء به وجوب وضع العين المؤجره تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الإنتفاع بها دون عائق .

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجره الى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفى للوفاء بهذا الإلتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجره ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق . وإذا كان النزاع فى حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه برد الأطيان المؤجره الى مورث الطاعنين فى نهاية مدة الإيجار فبينما يقول المطعون عليه أن علاقة الإيجار مع المورث انقضت بتأجيره الأطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون بإستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيده لدفاعهم ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وأن المستأجرين منه

إستمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالأجرة عنها ، وهو دفاع جوهرى ، يترتب عليه إن صح إعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجره فى نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حـيازتها والإنتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينه المستفاده من حكم الماده ٦٠٠ من القانون المدنى التى لا يفترض معها تجديد عقد الإيجار الأصلى - بعد إذ نبه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالإخلاء فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه .

(الطعن ٤١١ لسنة٣٨ ق جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٧٤س ٢٥ص ١٥٣٢)

إحاطة المستأجر المؤجرعلما بأى طريق بوضع العين المؤجره تحت تصرفه عند إنتهاء الإيجار كفايه لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها إستيلاء ماديا. توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند إنتهاء الإيجار بإعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف. القضاء بالزامه بالأجر عن مده لاحقه لعدم عرضه العين المؤجره عرضا حقيقيا. خطأ.

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان تنفيذ إلتزام المستأجر برد العين المؤجره يكون وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها إستيلاء ماديا ، ويكفى فى هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا . وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن المستأجر - وجه للمؤجر خطابا - عند إنتهاء مدة الإيجار - رفض الأخير استلامه ، طلب فيه إعتبار عقد الإيجار منتهيا من ذلك التاريخ وفوضه فى التصرف وكان الحكم المطعون

م ٥٩١

فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن بأجرة الماكينه - عن مدة لاحقه - على عدم وفائه بالتزامه برد الماكينه. بعدم عرضها على المؤجر عرضا حقيقيا بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع انه إجراء غير مطلوب فى واقع الدعوى ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٦٨٧ لسنة٤٣ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦س ٢٧ ص ١٠١٩)

مسئولية المؤجر عن هلاك العين المؤجره بغير خطأ المستأجر. عدم مسئوليته عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر الا اذا ثبت وقوع خطأ منه لا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره م ٥٨٤ مدنى . علة ذلك .

من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجره - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ولايكون المؤجر مسئولا عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحاله مسئولية عقديه مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره المنصوص عليها فى المادة ٥٨٤ من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا احدث الحريق أثناء وجود العين المؤجره فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجره لا يجوز القياس عليه .

(الطعن ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٨٥س ٣٦ص ٧٦٨)

مادة ٥٩٢

(١) اذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار، التزم المؤجر ان يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

(٢) فاذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا ان يطلب من المستأجر ازالتها . وله ان يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الازالة ان كان للتعويض مقتض .

(٣) فاذا اختار المؤجر ان يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد احدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة ان تنظره الى أجل للوفاء بها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩١ ليبى و ٥٥٩ سورى و ٧٧٤ عراقى و ٥٨٣ لبنانى و ٧٨٣ سودانى و٥٩٨ كويتى و٧٠١ اردنى .

المذكرة الايضاحية :

« المؤجر يكــون له عند انقضاء الايجــار الحق فى استبقاء ما استحدثه المستأجر من التحسينات فى مقابل رد احدى القيمتين: ما أنفقه المستأجر فى التحسينات أو مازاد فى قيمة العقار حتى لو كان المستأجر قد استحدث هذه التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته » .

أحكام القضاء :

متى كان عقد الايجار منصوصا فيه على ان كل ما يحدثه المستأجر فى الأعيان المؤجرة من اصلاحات أو انشاءات يكون ملكا للمؤجر ثم باع المؤجر هذه الاعيان فتنتقل بحكم القانون الى المشترى وتبعا لذلك يكون للمشترى حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان .

(نقض جلســة ١٩٥١/١١/٢٢ س ٣ مج فنى مــدنى ص ٨٣)

اذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب فسخ عقد الايجار وتسليم العين المؤجر وإزالة ما عليها من مبان . فانه يجب وفقا لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة فى المادة ٣٠ وما بعدها من قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ - الذى صدر الحكم الابتدائى فى ظله - إضافة قيمة المبانى الى طلب فسخ عقد الايجار والتسليم باعتبار ان طلب الإزالة طلب أصلى وأن طلبات المؤجر وان تعددت الا ان منشأها جميعا هو عقد الايجار مما يتعين معه ان تقدر قيمة الدعوى بمجموع هذه الطلبات وفقا للماده ٤١ منه.

(نقض جلسة ١٩٥٥/٦/٣٠ س ٦ مج فنى مدنى ص ١٣٢٨)

انه وان كان المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض المؤجرة، لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة٦٥من القانون المدنى القديم لأنه يعلم ان هذه الأرض التى يبنى عليها مملوكة للمؤجر، الا أن الرأى الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والذى تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذى يبنى فى الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه ، فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار اليها ، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى ان البناء قد أقيم على الأرض بتصريح من المؤجر الذى أسقط حقه فى طلب الازالة وطبق عليه حكم البانى بحسن نية ، فانه لا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٢٩ق جلسة١١ / ٦ / ١٩٦٤ س١٥ص ٨٢٠)

البناء أو الغراس أو غيرهما من التحسينات التى يستحدثها المستأجر فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وان كان المشرع قد نص بالفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ من القانون المدنى على التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار الا أنه جعل هذا الالتزام مشروطا بألا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

(نقض جلسة١٤ / ١١ / ١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص١٦٦٠)

ملكية المستأجر للبناء الذى يقيمه بالأرض المؤجره. لا تصلح سندا لأخذ الأرض بالشفعه بإعتباره جارا مالكا .

م ٥٩٢

حق المستأجر على المبانى التى أنشأها على العين المؤجره لا يعدو أن يكون حقا مصيره الحتمى الى الزوال بإنتهاء الإيجار إذ لا يكتسب عليها حقا بوصفها مالا ثابتا إلا لفترة محدودة ، فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعه باعتباره جارا مالكا .

(الطعن ١٨٤ لسنة٣٦ ق جلسة ٢٧ / ١٠ / ١٩٧٠س٢١ص ١٠٩٧)

تأجير أرض فضاء لمدة ثلاثين سنه . الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا تؤول ملكيته للمؤجر عند فسخ العقد أو انتهاء مدته . الإتفاق على إستحقاق الأجره الواردة فى العقد سواء أقيم المصنع أم لم يقم. خضوع ذلك الإيجار لأحكام القانون المدنى دون قانون إيجار الأماكن .

متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجره هى أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنه ، مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو إنتهاء مدته ، فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار على إعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، مادام أن الأجره المتفق عليها قانوناً فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هى محل العقد ، وإذ إنتهى الحكم المطعون فيه الى أن عقد الإيجار موضوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى ولا تسرى عليه أحكام القانون

م ٥٩٢

رقم١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا.

(الطعن ٣٥١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٨ / ١٢ / ١٩٧٤س ٢٥ص١٤٧٢)

خلو عقد الإيجار المبرم فى ظل القانون المدنى القديم إلتزام المؤجر بإجراء المرمات أثره . عدم جواز الرجوع على المؤجر بما أنفقه المستأجر على العين فى الترميمات الضرورية لإستكمال الإنتفاع بها .

إذا كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدنى الملغى قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه لا يكلف المؤجر لعمل أية مرمه إلا إذا إشترط فى العقد الزامه بذلك ،وكان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز للمستأجر ان يرجع على المؤجر بما أنفقه فى الترميمات الضرورية التى قصد بإجرائها مجرد إستكمال الإنتفاع بالعين المؤجره .

(الطعن ٤٢١ لسنة٤٤ ق جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٧٧س ٢٨ص ١٧٠٣)

إلتزام المؤجر بأن يرد الى المستأجر ما أنفقه فى التحسينات بالعين المؤجره أو مازاد فى قيمتها بعلمه ودون معارضته . شرطه . ألا يكون هناك إتفاق يقضى بغير ذلك .

يلتزم المؤجر طبقا للمادة ١/٥٩٢ من القانون المدنى بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه فى التحسينات التى إستحدثها فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته أو مازاد فى قيمة

العقار بسبب هذه المنشآت بشرط ألا يكون هناك إتفاق يقضى بغير ذلك .

(الطعن ٧٩٦ لسنة٤٤ ق جلسة ٧/٣/١٩٧٨ س٢٩ ص ٦٩٥)

إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجره من ماله الخاص بدون إذن من المؤجر . م ٥٩٢ مدنى . عدم إبداء المؤجر رغبته فى تملك هذا البناء . أثره . اعتباره مملوكا للمستأجر . عدم جواز إلزامه بمقابل إنتفاعه به .

خول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى - الذى ينطبق على واقعة النزاع - المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجره دون علمه أو رغم معارضته ، أو استبقائه ، فان طلب إزالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها، وللمؤجر ان يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين إن كان له مقتض، وإن طلب استبقاءه فعليه ان يرد للمستأجر أدنى القيمتين ، ما أنفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار ، ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو إعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ ظهور رغبة المؤجر فى تملكه . ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم - المؤجرين - لم يبدو رغبتهم فى تملك المبانى التى أقامها الطاعن المستأجر . من ماله الخاص ، فإن هذه المبانى تبقى مملوكه لهذا الأخير ولا يحق للمطعون عليهم أن يطالبوا بمقابل انتفاع عنها .

(الطعن ٢٣٢ لسنة٤٦ ق - جلسة ١٢/٣/١٩٨٠س ٣١ص ٧٩٤)

م ٥٩٢

اقامة المستأجر انشاءات فى نطاق العين المؤجرة تملك المؤجر لها منذ اقامتها عدم التزام المستأجر بأجرة مستقلة عينا اعتبار أجرة العين شاملة لإنتفاع المستأجر بالبناء المستجد.

« لئن كان الاتفاق على أن البناء الذى يوجده المستأجر فى العين المؤجره يكون ملكا للمؤجر فى مقابل تعويض أو بلا تعويض، يترتب عليه ملكية المؤجر للبناء من وقت إنشائه ، ولايكون للمستأجر بالنسبة اليه إلا حق شخصى يخوله الانتفاع به إنتفاعه بالعين المؤجره نفسها ، وتكون فى هذه الحالة الأجرة المتفق عليها أصلا فى عقد الإيجار هى مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما ان الإتفاق قد اقتصر على تملك المؤجر للبناء دون تحديد أجره إضافية له . لما كان ذلك وكان البند الخامس فى كل من عقدى الإيجار لم يتضمن الاتفاق على أى أجرة إضافية عن انتفاع المستأجرة - المطعون عليها الأولى - بالبناء الذى تحدثه بالعين المؤجرة على نفقتها ، فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب التعويض مقابل انتفاع المطعون عليها الأولى بالحجرات التى أقامتها على نفقتها لأن من حقها الانتفاع بكامل العين المؤجره من الأرض والبناء فإنه يكون قد أخذ فى الاعتبار أن الأجرة المتفق عليها أصلا فى العقد هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد » .

(الطعن ٨٢١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١١٦١)

م ٥٩٢

البناء والغراس والتحسينات التى يوجدها المستأجر فى العين المؤجرة . له قيمتها أو ما يزيد من قيمة العقار ما لم يتفق على غير ذلك . الاتفاق على أيلولتها الى المؤجر عند انتهاء العقد . أثره . إنتقال حقه الى التعويض عنها عند نزع ملكية الأرض المؤجرة .

إذا أقام المستأجر مبان فى العين المؤجرة المنزوعة ملكيتها فإن الأصل ان المستأجر إذا ما أوجد بالعين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات كان له قيمتها أو ما يزيد من قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . فاذا ما وجد إتفاق بين المتعاقدين يبين مصير هذه المبانى عند انتهاء مدة الإيجار فتتبع أحكامه ويعمل به لأن العقد شريعة المتعاقدين ، فان نص الاتفاق على أن تكون المنشآت التى تقام بمعرفة المستأجر على الأرض المؤجرة ملكا للمؤجر عند إنتهاء العقد لأى سبب من الأسباب التى ينقضى بها الإيجار فان ذلك يرتب أحقية للمؤجر فى أن تؤول اليه ملكية هذه المبانى عند انتهاء عقد الإيجار ، فإذا ما نزعت ملكية الأرض المؤجرة وترتب على ذلك إنهاء الإيجار واستخلصت المحكمة ان هناك اتفاقاً من هذا القبيل فان حقه ينتقل الى التعويض الذى تقدره الجهة نازعة الملكية .

(الطعن ٢٠٨ لسنة٤٩ ق - جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٢س ٣٣ص ٤٢٥)

الزام المؤجر بتعويض المستأجر عما أنفقه فى التحسينات التى أقامها بعلمه ورضاه فى العين المؤجرة . م ٥٩٢ / ١ مدنى. مناطه. تحديد عناصر هذا التعويض وكيفيته .

م ٥٩٢

النص فى المادة ٥٩٢ / ١ مدنى على أنه « اذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما تزيد من قيمة العقار التزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الايجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو مازاد من قيمة العقار ما لم يكن هناك إتفـــاق يقضى بغير ذلك يدل على أن المشرع إذ ألزم المؤجر بتعويض المستأجر عما أنفقه فى التحسينات التى أقامها بعلمه ورضاه فى العين المؤجرة أثناء قيام العلاقة الإيجارية سواء كانت بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات وقد حدد معالم وعناصر هذا التعويض وأبان عن كيفية ووقت تقدير عناصره .

(الطعن ١٧٣٦ لسنة٥٣ق جلسة ١٠ / ٥ / ١٩٨٧س ٣٨ ص ٦٩٤)

حق المؤجر فى طلب إزالة المبانى التى يقيمها المستأجر دون علمه فى العين المؤجرة م٥٩٢ مدنى . إستخلاص علم المؤجرة من عدمه . من سلطة محكمة الموضوع . متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدنى أن المشرع خول المؤجر الحق فى طلب إزالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته وأن استخلاص علم المؤجر أو معارضته من عدمه مما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير معقب عليها فى ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم١٦٦٨ لسنة ٥٥ق - جلسة٩ / ٥ / ١٩٩٠ س٤١ ص٩٦)

م ٥٩٢

التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر ماأنفقه على المبانى المؤجرة أو التحسينات التى أحدثها عند انقضاء العقد .م ٥٩٢ مدنى .

(الطعن ١١٨ لسنة ٥٦ ق جلسة٢٣ / ٥ / ١٩٩٠ س١١ ص١٨٤)

اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارضته . عدم وجود اتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب اتباعه . أثره . عدم التزامه بأداء أجرة ما أنشأه مدة سريان العقد . علة ذلك .

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ق جلسة١١ / ٣ / ١٩٩٢)

التنازل عن الإيجار
والإيجار من الباطن

مادة ٥٩٣

للمستأجر حق التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٢ ليبى و ٥٦٠ سورى و ٧٧٥ عراقى و ٥٨٤ لبنانى و٥٦٩ سودانى و ٧٧٢ تونسى و٥٩٩ كويتى و٧٠٢ أردنى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة متى يحق للمستأجر ان يتنازل عن الايجار وان يؤجر من الباطن فيبين من المادة ان كل مستأجر له الحق فى ان يتنازل عن الايجار للغير .

فالأصل جواز النزول عن الايجار والتأجير من الباطن وأما المنع فلايكون الا باتفاق أو بنص فى القانون [١] وما يبرر ذلك هو ان شخصية المستأجر ليست محل اعتبار عند ابرام العقد .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٥٧١.

وراجع الدكتور/السنهورى - المرجع السابق ص ٨٠٧ وما بعدها .

ويجوز للطرفان ان يتفقا على انه ليس للمستأجر ان يتنازل عن حقه فى الايجار للغير وهو ما يطلق عليه الشرط المانع من الايجار .

وهذا الشرط ليس بالضرورة ان يكون صريحا بل يجوز ان يكون ضمنيا .

وسواء أكان هذا الشرط صريحا أو ضمنيا فهو استثنائى فلا يجوز ان يتوسع فى تفسيره ويترتب على هذا ما يأتى:

أ - يجوز للمستأجر على الرغم من وجود الشرط المانع ان يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة .

ب - يجوز له ان يعير العين المؤجرة .

جـ - يجوز تعيين مدير لادارة المتجر .

كما لايجوز أيضا التعسف فى التمسك بالشرط المانع.

أحكام القضاء :

« عقد الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن ويرد على حق الأول فى الانتفاع بالعين المؤجرة فلا يقوم بدونه .... ألخ » .

(الطعن ٢٨٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٩ / ٥ / ١٩٨٤)

« المقصود بالتأجير من الباطن المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، ويستوى ان يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها .... ألخ » .

(الطعن رقم ٧١١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٦ / ١٢ / ١٩٨٤)

م ٥٩٣

مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بغير اذن المالك أثرها نشوء حق المؤجر فى اخلاء العين بمجرد وقوعها . استرداد المستأجر الأصلى للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون اذن كتابى صريح من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها ، وان حق المؤجر فى الاخلاء فى هذه الحالة ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيبقى هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصلى العين المؤجرة بعد ذلك .

(الطعن ٢٧٢ لسنة ٤٨ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٩٤٣)

الإيجار من الباطن - ماهيته - عبء إثباته على مدعيه - علة ذلك .

الإيجار من الباطن - أو التنازل عن الإيجار - إنما يتم بالإتفاق بين المستأجر الأصلى وبين أهله فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا إنعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق ، أو قامت إثارة من شك فى حصوله إنتفى هذا التخلى من جانب المستأجر الأصلى ، إقامة الدليل يقع على عاتق من يدعيه، وذلك لما هو مقرر من أن الأصل براءة الذمة ، وانشغالها عارض ، ويقع عبء الاثبات على عاتق من يدعى ما يخالف الثابت أصلا .

(الطعن ٦٧٨ لسنة ٥٠ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٠٥٧)

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن . عدم جواز إثباته عند المنازعة فيه - كأصل - بغير الكتابة أو ما يقوم

م ٥٩٣

مقامها. جواز إثبات تنازل المؤجر ضمنا عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بالبينة والقرائن . علة ذلك .

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع شرط أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بترخيص سابق من المالك وأن يكون هذا الترخيص كتابة ، مما مؤداه أنه لا يجوز عند المنازعة فى صدور هذا الترخيص من عدمه إثباته بغير الوسيلة التى حددها المشرع وهى الكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، إلا أنه لما كانت الكتابة التى شرطها المشرع فى الإذن ليست ركنا شكليا فيه بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته فإنه يمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو القرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء ، فيجوز إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الاثبات اعتبارا بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل .

(الطعن ٨٦٣لسنة ٤٦ق جلسة ٢٥ / ٦ / ١٩٨٦س٣٧ ص٧٤٦)

ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر أو تأجيرها من الباطن من مسائل الواقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ١١٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٢ / ١ / ١٩٨٧)

ثبوت تنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن أو تركها للغير دون إذن كتابى صريح من المالك . أثره . تحقق المصلحة للمؤجر فى طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ١١٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٢ / ١ / ١٩٨٧)

م ٥٩٣

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن بغير إذن كتابى منه . عدم جواز إثبات الإذن إلا بالكتابة، جواز إثبات تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الإثبات من الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة ومقابل التأجير من الباطن . اعتباره ترخيصا للمستأجر بالتأجير من الباطن .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه لا يجوز للمؤجر استعمال حقه فى إخلاء المكان من المستأجر الأصلى إلا إذا أجره من الباطن دون إذن كتابى منه ، ولا يجوز إثبات هذا الإذن بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها ، إلا أنه يجوز إثبات تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الإثبات القانونية ويعتبر الايصال الصادر من المؤجر يتقاضى الأجرة ومقابل التأجير من الباطن ترخيصا للمستأجر بتأجير العين من باطنه مفروشة أو خالية .

(الطعن ١٣٢٠ لسنة ٥١ق - جلسة ١٣ / ٤ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٦٤٤)

حظر تأجير المستأجر للعين للمؤجر من الباطن بغير تصريح كتابى من المالك . مخالفة الحظر . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر وماهيته التأجير من الباطن . عبء إثبات وقوعه على عاتق المؤجر .

النص فى المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن للمؤجر الحق فى طلب اخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن

بغير إذن كتابى صريح منه ، ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو المعنى المراد به فى الشريعة العامة أى قيام المستأجر الأصلى بتأجير حقه كله أو بعضه فى الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر فى مقابل أجرة يتفق عليها بينهما ، ويقع عبء إثباته على عاتق المؤجر طالب الأخلاء .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة٨ / ٦ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص٥٥٣)

التأجير من الباطن . لاينشىء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى خصوص الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ.

مفاد المادتين ٥٦٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشىء هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شىء واحد هو الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى قائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلى .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة٨ / ٦ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص٥٥٣)

عقود الإيجار . سريانها فى مواجهة المالك الجديد . شرطه . صدورها صحيحة ممن له حق التأجير « قانونا » . تضمينها التصريح من الباطن . أثره .

م ٥٩٣

إذ كانت المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أنه استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى « تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار .... » بما مؤداه أن عقود الإيجار تسرى فى مواجهة المالك الجديد وهى لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقا للقانون ، ولما كان عقد إيجار المستأجر الأصلى صادراً ممن يملكه - الطاعن - بوصفه ملكا لنصف العين شيوعا ومستأجر للنصف الآخر ومصرح له بالتأجير من الباطن ومن ثم فإن هذا العقد يسرى فى حق ورثة المالك لنصف العقار بوصفهم ورثة المؤجر الأصلى كما يسرى فى حق المشترى منهم بوصفهم الملاك الجدد للعين المؤجرة فإذا أخل المستأجر من الباطن بشروط عقد الإيجار الصادر إليه من الطاعن فيكون للأخير - المؤجر - كافة الحقوق قبله ومنها إقامة دعوى الإخلاء لإخلاله بشروط عقد استئجاره دون ما دخل للمؤجر الأصلى أو المشترى منه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ٨ / ٦ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥٥٣)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بالكامل من الباطن رغم قصر الإذن بالتأجير على جزء منها . اعتباره إستعمالا مشروعا لحقه ولاتعسف فيه .

(الطعون أرقام ١٤٣ ، ١٦٨ ، ١٧٠ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٨ / ٦ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٦٨٩)

العقد . عدم جواز فسخه على غير عاقديه . عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من

م ٥٩٣

الباطن والمؤجر الأصلى الا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحا له فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن إنتهاء الحكم الى قيام علاقة تعاقديه بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن تأسيسا على التصريح للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن. خطأ .

الأصل ان العقد لا يفسخ على غير عاقديه ولما كان مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى إنه فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعه لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بحقيقتى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى الا فى شئ واحد هو الأجرة على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ مدنى، أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الايجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما - المستأجر الأصلى ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه انتهى الى قيام علاقة تعاقدية بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن تأسيسا على أن المؤجر الأصلى صرح للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن فإنه يكون قد أجرى فسخ العقد على غير عاقديه خاصته بعد أن قضى بإخراج الشركة المطعون ضدها الثانية - المستأجرة الأصلية من

الدعوى بلا مصاريف وباعتبار دعوى الإخلاء المرفوعة منها على المستأجر من الباطن الطاعن كأن لم تكون ليكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٢٢١٢لسنة ٥٩ق جلسة٢٢ / ٢ / ١٩٩٠ س٤١ ص٥٨١)

« التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء جعل متفق عليه » .

(الطعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٢)

حظر تخلى المستأجر ومن يتبعه عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة الحظر . أثره . للمستأجر طلب إخلاء المكان .

(الطعن ٦٣٠ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٨ / ١٠ / ١٩٩٣س٤٤ص١١)

(الطعن رقم١١٩ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩ / ٢ / ١٩٨٧)

حظر تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له للغير كلها أو جزئيا بغير تصريح كتابى من المالك . مخالفة ذلك . أثره . للمؤجر طلب إخلائه . علة ذلك .

(الطعن رقم٣٩٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ٧ / ١١ / ١٩٩٣)

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتنازل عن الإيجار .. عدم جواز إثباته كأصل - بغير الكتابة - جواز إثبات تنازل المؤجر ضمنا عن الشرط المانع من التنازل وعن حقه فى الإخلاء بالبينة . علة ذلك .

(الطعن رقم١٤١٧ لسنة ٦٣ق - جلسة١٨ / ١١ / ١٩٩٣)

م ٥٩٣

التنازل عن الإيجار . ماهيته . إختلافه عن الإستضافه والإيواء. علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٩٣)

طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير . عبء إثبات وجود غير المستأجر طبقا لأحكام العقد أو القانون. وقوعه على عاتق المؤجر. إثبات أن وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره عبء اثباته على المستأجر .

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٩٣)

إقامة المستأجر بمسكن آخر تابع لجهة عمله . لا يفيد بذاته تركه للعين المؤجرة مادام لم يفصح عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا. استدلال الحكم المطعون فيه بأن الطاعن تخلى عن العين المؤجرة دون استظهار - قصده . قصور .

(الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٣)

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن. ماهيته كل منهما.

(الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٣)

(الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٣)

ترك العين المؤجرة . شرطه . هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية طواعيه وإختيارا . تخلف ذلك . عدم تحققه فى معنى المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (مثال بشأن إيجار أجنبى).

(الطعن ٨٠٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩ / ١٢ / ١٩٩٣س ٤٤ص ٤٣١)

م ٥٩٣

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير . من مسائل الواقع . استقلال قاضى الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم٣٥٨٣ لسنة ٥٨ق - جلسة ٦ / ١ / ١٩٩٤)

(الطعن رقم١٤٩٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٩٤)

التنازل عن الإيجار . ماهيته .

(الطعن رقم٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٤)

التنازل عن الإيجار . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٤)

إستخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا غير مخالف للثابت بالأوراق .

(الطعن رقم٢٥٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٢ / ١ / ١٩٩٤)

(الطعن رقم١٦٥٤ لسنة ٦٠ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٤

ترك العين المؤجرة . عنصراه . وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية . لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته .

(الطعن رقم٢٥٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٢ / ١ / ١٩٩٤)

م ٥٩٣

طلب إخلاء للعين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير . عبء اثبات وجود غير المستأجر طبقا لأحكام العقد أو القانون . وقوعه على عاتق المؤجر . إثبات أن وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره . عبء اثباته على المستأجر .

(الطعن رقم ٧٧٧ لسنة ٥٨ق جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٤)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام شركة بينه وبين آخر . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ق جلسة ٦ / ٤ / ١٩٩٤)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن جده استأجر عين النزاع لإستعمالها مصيفا له وأولاده وأحفاده وأنه شارك والده والمطعون ضدها الثانية الإقامة بالعين حتى وفاته فإمتد اليهم العقد الى أن توفى والده وتخلت له المطعون ضدها الثانية عن العين . القضاء بالإخلاء تأسيسا على أن تخلى الأخيرة عن العين يتضمن تنازل عن الإيجار من إنتفاء إقامة الطاعن بالعين مع والده حتى وفاته دون أن يواجه دفاعه . . قصور .

(الطعن رقم ٣٧١٩ لسنة ٥٣ق جلسة ٦ / ٤ / ١٩٩٤ س٤٥ص٦٤٧)

ترك المكان المؤجر . مؤداه . تخلى المستأجر عن العين المؤجرة صراحة أو ضمنا بإتخاذ موقفا يدل على قصده فى إحداث هذا الأثر بعنصريه المادى والمعنوى - إستخلاص الترك من مسائل الواقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه .

(الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ٩ / ٦ / ١٩٩٤)

م ٥٩٣

قبض المالك الأجرة من المتنازل له عن الإيجار. إعتباره اقرارا منه بقبول هذا التنازل . شرطه. أن يكون مباشرا وغير مقترن بتحفظ.

(الطعن ١٢٥٩ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٠/١٢/١٩٩٣)

حماية المشرع للمهجرين طبقاً للقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ . أثرها . سلب حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر الأصلى للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن . قبول المؤجر الأجرة من المهجر ليس باعتباره شاغلاً العين بسند من القانون .

المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن الحماية التى أسبغها المشرع على المهجرين فى القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ قد سلب حق المؤجر فى طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بحيث أضحى ولا خيار أمامه - وقد انقطعت صلته من حيث الواقع بالمستأجر الأصلى - إلا قبض الأجرة من المتنازل إليه المهجر لابوصفه مستأجراً وأنما باعتباره شاغلاً العين بسند من القانون لا يملك حياله صرفاً ولا عدلاً .

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٨/١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١١٨)

إزالة أثار العدوان تحققها فعلا وواقعا بعودة المهجر إلى موطنه الأصلى الذى هاجر منه واستقراره فيه ومباشرته لعمله فى طلب الإخلاء وفقاً لقوانين إيجار الأماكن .

م ٥٩٣

زوال أثار العدوان وبالتالى زوال تلك الحماية عن المهجر يتحقق فعلاً وواقعاً إذا عاد المهجر إلى موطنه الأصلى الذى هجر منه واستقر فيه وباشر عمله هناك على نحو معتاد . لما كان ذلك وكان البين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه استخلص من الواقع الثابت لديه بأوراق الدعوى ومستنداتها فى حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع أن المستأجر الأصلى للعين محل النزاع قد تنازل عنها لوالد الطاعنة بوصفه من مهجرى بورسعيد الذى شغلها بهذه الصفة ثم عاد أخيراً إلى موطنه الأصلى بهذه المدينة واستقرت إقامته بها وباشر عمله فيها على وجه معتاد فإنه بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها لانتفاء علة إسباغها عليه وهى قيام آثار العدوان وعندئذ يعود للمؤجر الحق فى الاستناد من جديد إلى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية فى طلب الحكم بالإخلاء إذا توافرت شروطه ذلك أن ما شرعه القانون قد استهدف مواجهة حالة ملحة عاجلة استوجبت تهجير طائفة من المواطنين من مساكنهم الأصلية ونزوحهم إلى سائر مدن الجمهورية واضطرارهم إلى استئجار مساكن بها فيجب عدم التوسع فى تطبيقه باعتباره استثناء من قوانين إيجار الأماكن .

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٨ / ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١١٨)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى تأسيساً على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر الأصلى . أثره . عدم قبول دعوى الإخلاء للتنازل عن عقد الإيجار . عدم تصديه لواقعة التنازل . لا عيب .

القضاء بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن حوالة عقد الإيجار غير نافذة فى حق المطعون ضده الأول - المستأجر

الأصلى - فإن الدعوى بالنسبة لسبب الإخلاء وهو التنازل عن عقد الإيجار تكون غير مقبولة كأثر مترتب على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار ، إذ أن الحق المحال به ينتقل إلى المحال إليه مع الدعوى التي تؤكده ومنها دعوى الفسخ ، ومن ثم فلا يعيب الحكم عدم التصدى لواقعة التنازل عن العين المؤجرة .

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢/١/١٩٩٥ س٤٦ ص١٤٨)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق١٣٦ لسنة١٩٨١ . التزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك. أثره. بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشترى أو المتنازل إليه . م٢٥ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى .

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد خول المالك الحق فى أن يقتسم مع المستأجر الأصلى قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإيجار وأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب على المستأجر إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ورتب على مخالفة هذا الإجراء جزاء البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٥ من هذا القانون فيبطل البيع أو التنازل الذى تم واعتباره كأن لم يكن بما مؤداه اعادة الحال إلى

ما يتفق وأحكام القانون فيعود أطراف النزاع - المالك والمستأجر الأصلى والمشترى أو المتنازل إليه عن الإجارة - إلى المركز القانونى الذى كان عليه كل منهم قبل ابرام هذا التصرف المخالف فيبقى عقد المستأجر الأصلى قائماً منتجاً لآثاره بين عاقديه ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذى تم بين المستأجر الأصلى والمشترى أو المتنازل إليه ويلتزم الأخير وحده باخلاء العين كأثر لابطال التصرف المخالف وزوال السبب القانونى لوضع يده عليها .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٣٩٥)

تقاضى المالك للأجره مضافا اليها الزياده القانونية مقابل التأجير من الباطن دون تحفظ . إعتباره تنازلا عن الحق فى طلب الإخلاء أو إذن منه بالتأجير من الباطن أو مبدأ ثبوت بالكتابة .

(الطعن ٤٢١٥ لسنة ٦١ق جلسة ٣٠ / ١٠ / ١٩٩٥)

(الطعن رقم ٣٠٠٥ لسنة ٥٨ق جلسة ٦ / ٤ / ١٩٨٩)

حظر تخلى المستأجر عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ، مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن المالك . أثرها. نشوء حق المؤجر فى إخلاء العين بمجرد وقوعها . استرداد المستأجر الأصلى للعين المؤجره بعد ذلك لا أثر له .

(الطعن رقم ٩٢٦ لسنة ٦٢ق جلسة ٥ / ١١ / ١٩٩٥)

م٥٩٣

تنازل المستأجر عن الإيجار للغير دون إذن المؤجر وجوب القضاء بإخلائه من العين . ليس للمحكمة سلطة تقديريه فى فسخ العقد . علة ذلك.

(الطعن رقم٩٢٦ لسنة ٦٢ق جلسة ٥/١١/١٩٩٥)

إستخلاص تنازل المستأجر عن العين المؤجرة وموافقة المؤجر على ذلك ونفيه واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه .

(الطعن رقم٩٢٦ لسنة ٦٢ق جلسة ٥/١١/١٩٩٥)

تعويل الحكم الصادر بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون ضده الأول على التنازل الصادر من المستأجر الأصلى للعين محل النزاع الى المطعون ضده الأول وعلم المؤجر به دون أن يتحقق من موافقة الأخير عليه سواء كان المالك السابق أو خلفه قصور .

(الطعن رقم٩٢٦ لسنة ٦٢ق جلسة ٥/١١/١٩٩٥)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر لتأجيره جزء من العين المؤجرة له من الباطن صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متضمنا نص المادة ٤٠/ب أثناء نظر الإستئناف وجوب تطبيق أحكامه على واقعة الدعوى . مؤداه . عدم جواز الحكم بإخلاء المستأجر الذى يزاول حرفة غير مقلقه للراحة أو مضره بالصحة إذا أجر جزءا منها لصاحب مهنة أو حرفة .

(الطعن ٥٣٩٤ لسنة ٦٤ق جلسة ٨/١١/١٩٩٥)

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٦/١/١٩٩٤)

إستناد الطاعن فى طلب الإخلاء الى ترك العين والتخلى عنها واحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى - خلو الأوراق مما يفيد تنازله عن التمسك بالسبب الأخير . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى الغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . لإنتفاء السبب الأول دون أن يعرض للسبب الثانى . قصور .

(الطعن ١٤٦٥ لسنة ٦٠ق جلسة ١٥/ ١١/ ١٩٩٥)

ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى قامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن٣١١٣ لسنة٦١ق جلسة ١٦/ ١١/ ١٩٩٥ س٤٦ص١١٦٥)

حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته .

(الطعن٣١١٣ لسنة٦١ق جلسة ١٦/ ١١/ ١٩٩٥ س٤٦ص١١٦٥)

إقامة المطعون ضده دعواه بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع لعدم سداد الطاعن الأجرة وملحقاتها ومقابل التأجير من الباطن وتضمن التكليف بالوفاء بها . إغفال الحكم المطعون فيه بحيث ما ورد بصحيفة الدعوى والتكليف بالوفاء بالمطالبة بمقابل التأجير من الباطن وما إذا كان يعد بمثابة تصريح للمطعون ضده بذلك من عدمه أو اجازه للتأجير من الباطن . قصور .

(الطعن ٣٢٥٢ لسنة ٦٢ق جلسة ٧/ ١٢/ ١٩٩٥)

م ٥٩٣

ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. وجـوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار.

(الطعن٣٢٥٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ٧/ ١٢/ ١٩٩٥)

(الطعن رقم٢٧٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٢/ ٣/ ١٩٨٩)

مستأجر المكان لمزاولة مهنة المحاماه له ولورثته الحق فى التنازل عنه لمن يزاول مهنه حره أو حرفه غير مقلقه للراحه أو ضاره بالصحه . م ٥٥ ق ١٧ لسنة ١٩٨٣ . سريان هذا التنازل فى حق المؤجر لصالح المتنازل له .

(الطعون أرقام ٦٨٢٧، ٧٧٧٢، ٧٦٥٨ لسنة٦٤ق جلسة ٢٨/ ١٢/ ١٩٩٥)

دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن هى دعوى بفسخ عقد الإيجار . وجوب اختصام المستأجر الأصلى أو ورثته فيها . علة ذلك . مثال فى إيجار .

(الطعن ٨٧٩٤ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٨/ ١٢/ ١٩٩٥)

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٥٨ق جلسة ٢٥/ ١١/ ١٩٩٢)

حظر تخلى المستأجر عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه الا بإذن كتابى صريح من المالك أو فى الحالات الجائزة قانونا . مخالفة هذا الحظر . أثره . حق المؤجر فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم٥٢١٨ لسنة ٦١ق جلسة ٤/ ١/ ١٩٩٦ س٤٧ص٩٧)

م ٥٩٣

حظر تخلى المستأجر عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة ذلك . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر نشوء هذا الحق بمجرد وقوع المخالفة. استرداد المستأجر الأصلى للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له.

(الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٧ق جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٦ س٤٧ص١١٩)

ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير . أثره . وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء . ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى الفسخ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٧ق جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٦ س٤٧ص١١٩)

حق المؤجر فى طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا .

(الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٧ق جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٦ س٤٧ص١١٩)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام شركة بينه وبين آخر . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه تكفى لحمله .

(الطعن ٣١١٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٨ / ١ / ١٩٩٦)

إقامة الموظف فى مقر عمله . لايعد تخليا منه عن الإقامة بمسكنه الأصلى فى مدينه أخرى . مالم تتجه إرادته الى ذلك صراحة أو ضمنا بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى إنصراف إرادته اليه.

(الطعن ٢٩٤٥ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٩٦)

م ٥٩٣

ترك المستأجر للعين وتخليه عنها للغير . واقع . إستقلال قاضى الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن ٤٥٠٦ لسنة ٦٤ق جلسة ١٤/ ٢/ ١٩٩٦)

(الطعن ٤١١٨ لسنة ٦١ق جلسة ٤/ ٥/ ١٩٩٥)

ترك العين المؤجرة . عنصراه . وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية . لا تثريب على المستأجر أن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته .

(الطعن ٤٤٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٤/ ٤/ ١٩٩٦)

(الطعن ٦٢٤٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠/ ٤/ ١٩٩٥)

تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن العين المؤجرة . جواز أن يكون صريحا أو بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على إنصراف قصده اليه .

(الطعن ١٤٦٢ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٦/ ٢/ ١٩٩٦)

إستخلاص التخلى عن العين المؤجره . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه .

(الطعن رقم٤٢٠ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٨/ ٢/ ١٩٩٦)

(الطعن رقم٤٧٤٩لسنة٦١ق جلسة ١١/ ٦/ ١٩٩٥)

(الطعن رقم٢٧٦٩ لسنة ٦٣ق جلسة٢٣/ ٢/ ١٩٩٤)

م ٥٩٣

ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليقها . أثره . عدم إعتباره طرفا فى عقد الإيجار . علة ذلك .

(الطعن رقم ٤٢٠ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٨/٢/١٩٩٦)

(الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٤٩ق جلسة ٢٠/٢/١٩٨٥)

التنازل عن الإيجار . ماهيته . حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير إذن كتابى من المؤجر . م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٧٨١ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٨/٢/١٩٩٦)

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٥٧ق جلسة ٧/٦/١٩٩٢)

تمسك الطاعنين بدفاعهما أمام محكمة أول درجه ومحكمة الإستئناف بأن وكيل المطعون ضده صرح للطاعن الأول بموجب اقرار بالتنازل عن العين محل النزاع الى الغير. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع لا إيرادا ولا ردا. قصور .

(الطعن رقم ٢٧٨١ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٨/٢/١٩٩٦)

صدور حكم مستعجل بطرد المستأجر الأصلى من عين النزاع والمستأجرين منه من الباطن. أثره . نفاذه فى حق المستأجر من الباطن ولو لم يكن ممثلا فى الدعوى . القضاء برفض الإشكال المرفوع من المستأجر من الباطن والإستمرار فى التنفيذ. حوزته قوة الأمر المقضى. مؤداه. حسمه مسألة تنفيذ الحكم. لا يغير من هذا صدور حكم موضوعي . المستأجر من الباطن . بثبوت العلاقة الإيجارية طالما طعن عليه بالإستئناف ولم يفصل فيه بعد .

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٩/٢/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٣٩٥)

إنقضاء عقد الإيجار الأصلى . أثره . إنقضاء عقد الإيجار من الباطن ولو كان التأجير مأذونا به من المؤجر أو مازال ممتدا بحسب شروطه . لايلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلى على عقد المستأجر من الباطن . أن تقام الدعوى على هذا الأخير أو التنبيه عليه بالإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٩ / ٢ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٣٩٥)

تمسك الطاعنتين بصورية عقد الشركة المبرم بين المطعون ضده الأول وبين مورث المطعون ضدها الثانية قبل وفاته وانه يخفى تنازلا عن العين المؤجرة محل النزاع . إستدلال الحكم المطعون فيه على جدية عقد الشركة من توثيقه بالشهر العقارى على الرغم من أن إجراءات توثيق عقد الشركة لايدل بذاته على جديته ولا يحول دون أن يثبت الغير صوريته . فساد فى الإستدلال .

(الطعن ٣٨١٨ لسنة ٦١ق جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٩٧ س٤٨ ص٦٦٧)

حق المالك فى طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابى . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . الإستثناء . للمستأجر الذى يزاول مهنه أو حرفه غير مقلقه للراحة . جواز تأجيره جزء من المكان المؤجر له لممارسة مهنه أو حرفه ولو كانت مغايره لمهنته أو حرفته . م ٤٠ /ب ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٤٠٧ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩ / ٥ / ١٩٩٧)

م ٥٩٣

تنازل الاتحاد الاشتراكى عن إيجار عين النزاع للتنظيم النسائى . مؤداه . صيرورة الإتحاد أجنبيا عن العلاقة الإيجارية . أثره . عدم جواز تنازله عنها لحزب العمل . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أحقية الاتحاد فى هذا التنازل بعد إلغاء التنظيم النسائى باعتباره فرعا من فروعه . خطأ . حجبه عن بحث أثر إنقضاء الشخصية الاعتبارية للتنظيم النسائى على العلاقة الإيجارية مع الطاعن .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية الاتحاد الاشتراكى العربى فى التنازل عن إيجار الشقتين محل النزاع لحزب العمل بعد إلغاء التنظيم النسائى بموجب القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٩ الصادر من رئيس الاتحاد الاشتراكى تأسيساً على أن التنظيم فرع من فروع الاتحاد الاشتراكى وأحد أجهزته وفقا لما استخلصه من المادتين ١٠ ، ١٣ من النظام الأساسى بالمخالفة للنظر المتقدم ، ورغم أنه بتنازل الاتحاد الإشتراكى عن إيجار الوحدتين سالفتى الذكر للتنظيم النسائى - المتمتع شخصية اعتبارية مستقلة عنه بموجب القرار رقم ١١٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر من الأمين العام للاتحاد الإشتراكى فى ٢٨ / ١٠ / ١٩٧٧ - الذى نص على هذا التنازل وأحال فيه حقوق والتزامات الاتحاد الناشئة عن إيجار الشقتين للتنظيم النسائى - والذى تنفذ بشغل التنظيم للعينين حتى إلغائه فى ١٩ / ١٢ / ١٩٧٩ على ما استخلصه الحكم صحيحا - فى حدود سلطته الموضوعية - من ظروف الدعوى والمستندات المقدمة فيها - ومنها الخطابين المؤرخين ١ /١ / ١٩٧٩ المرسلين من أمينة التنظيم للطاعن ودون منازعة من الخصوم فى ذلك - مؤداه أن يكون الاتحاد الاشتراكى قد أضحى أجنبياً عن

م ٥٩٣

العلاقة الإيجارية بحوالته لحقوقه والتزاماته الناشئة عنها للتنظيم النسائى الذى يتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة عنه بما لا يجوز له العودة إلى التنازل عنها إلى حزب العمل ومن ثم فإن الحكم يكون بذلك قد أخطأ فى تطبيق القانون ، مشوباً بالفساد فى الاستدلال وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث أثر انقضاء الشخصية المعنوية للتنظيم النسائى بإلغائه بالقرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٩ على العلاقة الإيجارية مع الطاعن مما يشوبه أيضاً بالقصور فى التسبيب.

(الطعنان رقما١١٣٦ ، ١٥٦٣ لسنة ٦٣ق جلسة٣٠/ ١٢/ ١٩٩٨)

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده وآخر الدعوى رقم ١٢٥٤٦ لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة شمال القاهرة الإبتدائية انتهى فيها إلى طلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة المبينة بالصحيفة وفسخ عقد إجارتها المؤرخ ١٧/ ٣/ ١٩٦٩ لتنازل المستأجر عنها بغير إذن كتابى صريح منه. حكمت المحكمة بالإخلاء . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالإستئناف رقم ١١٢٥٩ لسنة ١٠٦ ق لدى محكمة استئناف القاهرة التى قضت بتاريخ ٢٥/ ١١/ ١٩٩٢ بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض . وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم قبول الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة أن الطاعن لم يختصم فى الطعن بالنقض .... - أحد المحكوم لهما فى

الحكم المطعون فيه الصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة ومن ثم فإن الطعن يكون غير مقبول.

وحيث إن هذا الدفع فى محله ذلك أنه لما كانت المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات توجب اشتمال صحيفة الطعن على أسماء جميع الخصوم الواجب اختصامهم مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا أغفل الطاعن اختصام بعض المحكوم لهم فى الحكم المطعون فيه - والصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه باطلاً غير مقبول ، وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه صادر فى موضوع غير قابل للتجزئة لأن النزاع الذى فصل فيه وهو طلب فسخ عقد إيجار العين موضوع النزاع وإخلائها من المطعون ضده مستأجرها وكذلك المتنازل إليه الذى لم يختصم فى الطعن نزاع لا يحتمل الفصل فيه غير حل واحد بعينه ويستلزم أن يكون الحكم واحداً بالنسبة لجميع الخصوم ، وكان الطاعن لم يختصم فى طعنه ...... وهو أحد الصادر لصالحهم الحكم المطعون فيه ومن ثم فإن الطعن يكون باطلاً ويتعين الحكم بعدم قبوله .

(الطعن ٦٨٢٥ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن . ماهية كل منهما .

(الطعن ١٤٧٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها . علة ذلك.

(الطعن ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

م ٥٩٣

استخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمنى عن حقه فى طلب الإخلاء. واقع . خضوعه لتقدير محكمة الموضوع . شرطه .

(الطعن ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنات أمام محكمة الموضوع بأن تأجير العين محل النزاع من الباطن كان بعلم وموافقة المؤجر - مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول - وتدليلهن على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن . دون أن يعرض لهذا الدفاع . قصور وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق جلسة١٤ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة الإيجار من الباطن . من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن ٣٨٦٢ لسنة ٦٤ق جلسة ١٥ / ٤ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن . لا يعد بطبيعته عملاً تجارياً ولو كان الغرض منه الربح . اعتباره كذلك . شرطه . أن يتم بمناسبة نشاط تجارى . (مثال) .

(الطعن ٣٢٦٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنان أمام محكمة الموضوع بطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات موافقة المطعون ضدهم الضمنية على تأجير عين النزاع من الباطن وتدليلهما على ذلك بعلمهم بهذا التأجير مدة عشر سنوات لإقامتهم بذات عقار عين النزاع . إغفال الحكم

المطعون فيه هذا الدفاع وإقامة قضاؤه بالإخلاء استناداً لعدم وجود موافقة صريحة كتابية من المالك. خطأ وقصور.

(الطعن ١٧٧٧ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

وجوب حصول المستأجر على إذن كتابى صريح من المالك بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. م١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة١٩٨١ المقابلة للفقرة (ب) م٣١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ والفقرة (ب) م٢٣ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩. جواز إثبات موافقة المالك الضمنية بالتنازل عن الشرط المانع بالبينة والقرائن.

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ ق، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ ق، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٩٩)

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٦٠ق جلسة ٢٣ / ١١ / ١٩٩٤)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن. اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير. (مثال).

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ ق، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ ق، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٢٩٥ لسنة ٦٤ق جلسة ٣١ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً.

(الطعن ١٤٥٨ لسنة ٦٨ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

م ٥٩٣

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. عدم جواز إثباته بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها . تنازل المؤجر الضمنى عن الشرط المانع . جواز إثباته بالبينة والقرائن. علة ذلك .

(الطعن ٢٠٥٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢ / ١٢ / ١٩٩٩لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بتنازل مورث المطعون ضدهم الخمسة الأوائل - المؤجر - عن الشرط المانع من التأجير من الباطن . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن بدون موافقة كتابية من المالك معرضاً عن هذا الدفاع . خطأ وقصور .

(الطعن ٥٧٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعتراض . جواز اعتباره تنازلا عن استعمال حقه فى طلب الإخلاء تقدير ذلك . من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغاً .

(الطعن ١٠٤لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٣ / ١ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

عدم جواز تخلى المستأجر عن المكان المؤجر للغير كلياً أو جزئياً بغير إذن كتابى صريح من المالك . قصر الإذن على التأجير من الباطن . مؤداه . بقاء المنع قائماً لما عداه من أوجه التخلى . عدم التزام المستأجر حدود هذا الإذن. أثره. وجوب الحكم بالإخلاء. علة ذلك .

(الطعن ٤٩٩٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٦ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٩٣

قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن يعد إقراراً منه يقوم مقام الإذن الكتابى الصريح . شرطه . أن يكون مباشراً وغير مقترن بتحفظ .

(الطعن ٥١٠٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٧ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع للتأجير من الباطن تأسيساً على أن عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها الثالثة للبنك المطعون ضده باعتبارها إحدى ورثة مورث الطاعن مالك عين النزاع ويحق لها تأجير نصيبها وأن تأجيرها لباقى الأنصباء بوصفها وكيلاً ظاهراً عن باقى الورثة. عدم بيانه المصدر الذى استقى منه أن المطعون ضدها الثالثة هى إحدى ورثة مالك العين ولها نصيب فى ملكيتها . قصور.

(الطعن ٦٩٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٣ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن ٧٠١٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ١ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه فى التأجير المستمد من نصوص القانون . إطلاق يد المستأجر

م ٥٩٣

فى التأجير من الباطن بموافقة المالك . مؤداه . بقاء عقد الإيجار من الباطن قائماً بين طرفيه ما لم يخل المستأجر من الباطن بشروطه . انقضاء عقد الإيجار الأصلى . أثره . انقضاء عقد الإيجار من الباطن. علة ذلك .

(الطعنان١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة٦٩ق جلسة٥ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بأن المطعون ضده مصرح له من المالك بالتأجير من الباطن وأنه استأجر الحجرة محل النزاع استناداً لهذا التصريح . دفاع جوهرى . إهدار الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن للمطعون ضده مصلحة فى رفع دعواه لتوقى رفع دعوى من المالك ضده بالإخلاء بعد القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ وقصور .

(الطعنان١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة٦٩ق جلسة٥ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليه . إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

(الطعن ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٣ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا . للمستأجر إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق جلسة ٩ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بوجود اتفاق بينه وبين المطعون ضدهما على قيام الشركة التى يمثلها باستخدام العين المؤجرة

كمحطة لخدمة وتموين السيارات بنفسها أو بمن تراه لمدة تجدد برضاء الطرفين وإقرار المطعون ضدهما لهذا الاتفاق بالمطالبة بالأجرة المتفق عليها فيه . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالاخلاء لتأجير جزء منها للغير دون إذن المؤجر . قصور .

(الطعن ١٧٠٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٤/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن. سريانه فى حق المالك الجديد دون حاجة إلى قبول أو ثبوت التاريخ . م٣٠ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ١٢١٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٥/٩/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

كان المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المؤجر محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر الأصلى ، فيجب رفعها على هذا الأخير أو ورثته إذ لا تستقيم الدعوى بإختصام المتنازل له عن الإيجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك وبإعتبار أن العقد لا ينفسخ على غير عاقديه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الشركة الطاعنة أقامت الدعوى ابتداء ضد المستأجر الأصلى للعين محل النزاع - .... والمطعون ضدها بطلب إخلاء هذه العين وتسليمها لتنازل الأول للثانية عنها دون إذن ، ووجهت هذه الأخيرة للشركة الطاعنة دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزامها بتحرير عقد إيجار لها عن تلك العين ، وقبضت المحكمة بالطلبات فى الدعوى الأصلية ورفضت الدعوى الفرعية ، فأستأنفت المطعون ضدها - وحدها - هذا الحكم المستأجر الأصلى - المحكوم عليه فى

الحكم المستأنف - وصدر الحكم المطعون فيه دون اختصامه ، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار عنها لاتقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فى كلا الطلبين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الإستئناف شكلا دون اختصام أحد المحكوم عليهما يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، فيقع باطلا ، بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٦٥ق - جلسة ٤ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنة بأن حكم أول درجة صدر لصالحها عن نفسها وبصفتها وصية على ابنها القاصر وأن المطعون ضده قد اختصمها دون صفتها وبأنها وزوجها المستأجر لم يتركا عين النزاع وإنما هجراها بصفة مؤقتة بسبب يرجع الى فعل المطعون ضده واستدلت على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لترك العين المؤجرة دون تمحيص هذا الدفاع . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٤٢٧ لسنة ٧١ق جلسة ٢٢ / ٤ / ٢٠٠٢ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٤

(١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس .

(٢) ومع ذلك اذا كان الأمر خاصا بايجار عقار انشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة ان يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضى بإبقاء الايجار اذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٣ ليبى و ٥٦١ سورى ٧٦١ عراقى و ٤٨٤ سودانى و ٧٦١ لبنانى و ٦٠٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« وضع المشروع الفرض الذى عرض لــه التقنين الحالى (القديم) بشأن العقار الذى أنشئ به مصنع أو متجر وكان ايجاره مقترنا بالشرط المانع ثم اقتضت الظروف ان يبيع المستأجر المصنع أو المتجر فانه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع ان يبقى الايجار للمشترى اذا قدم ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق والا كان فى امتناع المؤجر عن الموافقة فى بقاء الايجار للمشترى فى هذه الظروف تعسف لا مبرر له ».

م ٥٩٤

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أثر المنع من التأجير من الباطن حيث ان منع المستأجر من ان يؤجر من الباطن يقتضى بالضرورة منعه من التنازل عن الايجار والعكس صحيح .

ومع ذلك تبيح المادة فى فقرتها الثانية للمستأجر ان يتنازل عن الايجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا. [١]

وهذه المادة توضح انه مع منع المستأجر من ان يؤجر من الباطن الا ان هناك فى الفقرة الثانية استدراك وهو الحالة التى يكون فيها قد انشئ فى العقار المؤجر متجرا أو مصنع دون رضا المؤجر ولكن بغير مخالفة صريحة لنص العقد ثم ألجأت الضرورة المستأجر ان يبيع هذا المتجر والمصنع اعتبرت الضرورة مبررا لتحرير المستأجرمن الشرط المانع ولابقاء الايجار مستمرا لمصلحة مشترى المتجر أو المصنع وذلك بشروط أربع : [٢]

١ ـ ان يكون هناك متجر مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ، ويكون مالك المتجر مستأجرا لهذا العقار ، وممنوعا فى عقد الايجار من الايجار من الباطن أو من التنازل عن الايجار .

٢ ـ ان تقوم ضرورة تقتضى ان يبيع مالك المتجر متجره . مثل ذلك ان يعجز عن العمل أو يتقاعد فيضطر الى بيع المتجر .

٣ ـ ان يقدم مشترى المتجر ضمانا كافيا للمؤجر للقيام بالتزاماته الناشئة من عقد الايجار الذى انتقل اليه .

---

(١) راجع الدكتور / سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٦٠٤ ومابعدها .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ السنهورى - المرجع السابق ص ٩٠٦ .

٤ ـ ألا يلحق المؤجر من تنازل المستأجر عن الايجار للمشترى ضرر محقق . فاذا توافرت هذه الشروط الاربعة ، جاز للمستأجر ان يتنازل عن الايجار للمشترى بالرغم من وجود الشرط المانع . ولكن يجب عليه أولا ان يستأذن المؤجر فى التنازل، فإن رفض هذه الموافقة على التنازل ، وجب على المستأجر ان يلجأ الى القضاء للحصول على حكم يرخص له فى التنازل عن الايجار للمشترى .

فاذا ما توافرت هذه الشروط الأربعة كان للمستأجر التنازل عن الايجار للمشترى رغم وجود المانع غير انه يجب عليه أولاً ان يستأذن المؤجر فى التنازل فإن رفض هذه الموافقة كان على المستأجر اللجوء الى القضاء للحصول على حكم يرخص له فى التنازل عن الإيجار للمشترى.

أحكام القضاء:

المراد بالجدك هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول من مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء ، واذن فمتى كان الحكم قد أثبت ان البيع شمل ما أقامه المستأجر فى المؤسسة (دار السينما) من آلات وأدوات، كما شمل اسم الدار التجارى وعملائها ومنقولاتها وبين الضرورة الملجئة للبيع. ونفى الضرر عن مالك العين المؤجرة، فانه لايكون قد أخطأ .

(الطعن ٨٤ لسنة٢٢ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٥٥س٦ص١١٠ق٧٩)

بيع المتجر وجوب ان يكون المستأجر بائع الجدك هو المالك له دون أحد سواه . تمسك المؤجر بعدم ملكية المستأجر للصيدلية التى باعها . دفاع جوهرى . اغفال الحكم بحثه . قصور .

(الطعن ٧٥٧ لسنة٤٢ق جلسة ٢٣ / ٦ / ١٩٧٦ س٢٧ص ١٤٠٥)

بيع المستأجر للمكان الذى انشئ به مصنع أو متجر . مادة ٥٩٤ / ٢ مدنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر . عقد بيع المحل . عقد رضائى . تعهد البائع والمشترى الحصول على موافقة المؤجر . لا أثر له .

(الطعن ٢١٢ لسنة ٤٢ق جلسة ١٠ / ١١ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٥٦٣)

المتجر فى معنى م ٥٩٤ / ٢ مدنى . عناصره . بيع التاجر متجره الكائن بعقار يملكه . عدم شموله للحق فى الاجارة . عقد ايجار العين المبيعة الصادر من هذا البائع للمشترى . خضوعه لأحكام قانون ايجار الاماكن .

(الطعن ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١١٩٩)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى. مقوماته . الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هى العنصر الرئيسى .

(الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٢٣٩)

بيع المتجر . للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها . لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها . شرطه . ان تكون استخلاصها سائغا .

(الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٢٣٩)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى بشأن بيع الجدك . ماهيته .

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٣ق جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٧٨٤)

القضاء السابق بأن لمشترى الجدك حق مطالبة المؤجر بفرق الأجرة بعد تخفيضها بناء على حوالة هذا الحق اليه من المستأجر الأصلى فى عقد بيع الجدك لا يحول دون الحكم باخلائه من المكان المؤجر لعدم توافر شروط بيع الجدك طالما ان الحكم السابق لم يعرض للفصل فى صحته .

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٣ق جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٧٧س ٢٨ ص١٧٨٤)

المتجر . مقوماته . عناصر مادية كالمبنى وأخرى معنوية كالسمعة التجارية . ورود عقد الايجار على المتجر دون المبنى فى ذاته . أثره . خضوعه للقانون المدنى . مثال فى تأجير سينما .

(الطعن ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٧٨س ٢٩ ص١١٢٤)

الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع م ٥٩٤ / ٢ مدنى . مناطها وجوب ألا يعود البائع الى ممارسة ذات النشاط فى تاريخ معاصر .

(الطعن ٦٥٦ لسنة ٤٥ق جلسة ٦ / ١٢ / ١٩٧٨ س٢٩ص١٨٥٨)

الضرورة الحتمية لبيع المتجر أو المصنع . لمحكمة الموضوع تقدير قيام الضرورة من عدمه .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان محكمة الموضوع هى التى تقدر ما اذا كانت هناك ضرورة تبرر بيع المتجر وتسوغ التنازل عن الايجار بالرغم من الشرط المانع .

(الطعن ٦٥٦ لسنة ٤٥ق جلسة ٦ / ١٢ / ١٩٧٨س ٢٩ ص١٨٥٨)

الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع .م ٥٩٤ / ٢ مدنى . ماهيتها. لا يشترط ان تكون نتيجة قوة قاهرة . لا عبرة بما اذا كانت الظروف المؤدية لهذه الحالة خارجة عن ارادة المستأجر أو بسبب منه . لمحكمة الموضوع تقدير هذه الضرورة .

(الطعن ٦٠٧ لسنة ٤٤ق جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٧٨س٢٩ ص ٥٥٨)

حق المستأجر . بيع المتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة. م ٥٩٤ / ٢ مدنى . قاصر على المستأجر الأصلى . امتداده للمستأجر من الباطن . شرطه . أن يكون مالكا لجميع عناصر المتجر .

(الطعن ١٢٧٢ لسنة ٤٨ق جلسة ٢٦ / ٦ / ١٩٧٩س ٣٠ ص٧٨٥)

بيع المستأجر لمحله التجارى بالجدك . م ٥٩٤ مدنى . استئجاره مخزنا من مؤجر آخر استعمله فى خدمة المحل المبيع . القضاء بأحقيته فى بيع المخزن مع ذلك المحل والتنازل عن ايجاره للمشترى دون اذن المؤجر . خطأ فى القانون . علة ذلك .

(الطعن ٨٨٥ لسنة ٤٧ق جلسة ٢١ / ٦ / ١٩٨٠س٣١ ص ١٧٩٦)

المنع من التأجير من الباطن يقتضى المنع من التنازل. م ٥٩٤ / ١ مدنى لا تحول دون ظهور نية المنع الصريحة من أحدهما دون الأخرى. إستقلال محكمة الموضوع باستخلاصها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٣٥٣ لسنة٤٦ق جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٢ س٣٣ ص١١٤٢)

م ٥٩٤

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار . ماهية كل منهما . حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابى . م ٢٣/ ب قانون ٥٢/١٩٦٩ ، ٣١/ب قانون ٤٩/١٩٧٧. مؤداه . قصر الأذن على أحدهما . أثره . وجوب الالتزام بحدوده دون توسع فيه و القياس عليه . لا محل لأعمال المادة ٥٩٤ مدنى. علة ذلك .

(الطعن ٧٨٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٤/٤/١٩٨٣س ٣٤ ص ٩٦٤)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يشترط لصحة البيع بالجدك موافقة المالك فضلا عن أن الحكم المطعون فيه لم يأخذ بدلالة الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد بيع الجدك المشار اليه الا باعتباره دليلا من أدلة الدعوى المطروحة ، فضلا عن أنه لا يعتبر حجة على الطاعن لانه لم يكن طرفا فيه، فهو معترف به من الطرفين ولا يشترط للنظر فى أمر حجة أو عدم صحة البيع بالجدك صدور حكم بصحته ونفاذه بل يكفى فى صحيح القانون تقديم هذا العقد وثبوت عدم الطعن عليه بأى طعن ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر البنسيون المنشأ بعين النزاع منشأة تجارية فى شأن بيعه بالجدك لحكم المادة ٥٩٤/ ٢ من القانون المدنى واعتد بعقد بيع الجدك المقدم من المطعون ضدهما فى الدعوى والذى لم يطعن عليه بثمة طعن جدى ولم يشترط لذلك صدور الحكم بصحته ونفاذه ، وأنزل على الواقعة تبعا لذلك أحكام بيع الجدك بعد أن خلص بأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق الى توافر شروطها فانه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح .

(الطعن ١٥٨٤لسنة ٤٨ ق جلسة ١٣/٦/١٩٨٤س٣٥ ص١٦٣٩)

البيع بالجدك لا يشترط فيه موافقة المالك . لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء.

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يشترط لصحة بيع الجدك موافقة المالك على هذا البيع فلا يجدى الطاعن القول بأن البطاقة الضريبية وترخيص ادارة البنسيون لا يقومان مقام شروط الحصول على موافقة المالك على البيع بالجدك طالما ان البيع بالجدك لا يشترط لصحته سبق موافقة المالك عليه على النحو السابق بيانه كما لا يجدى الطاعن أيضا التمسك بالاقرار المؤرخ ٢٩ / ٦ / ١٩٧٣ المتضمن عدم تقديم المستأجرة وجبات النزلاء طالما انه لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء كما سبق القول ، كما لا يعيب الحكم عدم تحقيقه صفة المطعون ضده الأول فى البيع نيابة عن باقى الورثة اذ أن التمسك بذلك من شأن باقى الورثة الذين لم ينكروا عليه هذه الصفة بما يفيد نيابته عنهم فى هذا البيع ، لما كان ذلك . وكان لا يعيب الحكم عدم تعقبه الطاعن فى شتى مناحى دفاعه اذ فى الحقيقة التى أخذ بها الرد الضمنى المسقط لكل حجة تخالفه ومن ثم تكون منازعة الطاعن فيما أقام الحكم عليه قضاءه لا تعدو ان تكون جدلا موضوعيا فى تقدير محكمة الموضوع للدليل بقصد الوصول الى نتيجة أخرى غير تلك التى انتهى اليها مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن ١٥٨٤ لسنة ٤٨ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٨٤س ٣٥ص ١٦٣٩)

الاستثناء المقرر بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى قاصر على ما ينطبق عليه وصف المصنع أو المتجر. عدم جواز

م ٥٩٤

التوسع فيه أو القياس عليه . عدم إنصرافه الى بيع عيادة الطبيب . علة ذلك.

ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى إنما هو إستثناء من الأصل المقرر بالتزام المستأجر بإحترام شروط حظر التنازل عن الإيجار وأن هذا الاستثناء يقتصر على الأماكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصبغه التجارية والتى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ، ولا يجوز التوسع فى تفسيره أو القياس عليه ومن ثم فلا ينصرف حكمه الى بيع عيادة الطبيب إذ تجرى فيها ممارسة مهنة لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية فى مفهوم قانون التجارة وإنما تقوم أساسا على النشاط الذهنى واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها ولا تدر عليه ربحا وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل فى تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله والظروف العامة التى تحيط بممارسته لأعمال مهنته ومن ثم لا يشملها البيع بالجدك المنصوص عليه بالمادة ٥٤٩ من القانون المدنى ولا تعتبر مشروعا تجاريا ولا تدخل ضمن تعبير المصنع أو المتجر ، ولذلك فإن بيعها لا يعدو فى حقيقته أن يكون تنازلا عن الإيجار بمقابل .

(الطعن ٨٩٨ لسنة ٥١ق جلسة ٢٥ / ١٢ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١١٨٣)

بيع المتجر أو المصنع . اجازته استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الايجار . شرطه . توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله البائع وقت البيع . المحل المستغل فى نشاط حرفى . لا يعد متجرا . علة ذلك .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، إنما هو إستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ذلك ان الأصل المقرر هو التزام المستأجر بإحترام الحظر من التنازل عن الإيجار وأن الدافع على تقريره هو حرص المشرع على استيقاء الرواج التجارى ، متمثلا فى عدم توقف الاستثمار الصناعى أو التجارى فى حالة إضطرار صاحبه للتوقف عنه ، فأباح المشرع للمستأجر التجاوز فى الشرط المانع والتنازل عن الايجار للغير متى كانت العين المؤجرة عقارا أنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط ان تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، ومؤدى ذلك أنه إذا كان المحل مستغلا فى نشاط قوامه الاعتماد وبصفة رئيسية على إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لصاحبه ، ودون ان يستخدم آلات أو عمالا ولا يضارب على عمل هؤلاء العمال أو انتاج تلك الآلات ، فإنه لا يعتبر متجرا ، إذ تقوم صلته لعملائه فى هذه الحالة على ثقتهم الشخصية وخبرته بخلاف المحل التجارى الذى يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة لها مقوماتها الخاصة مستقلة عن شخص مالكها، كما يشترط ان يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله بائع المتجر .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٥٠ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٨٧س ٣٨ ص ٤٦٤)

تحديد عناصر المتجر من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية . من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

م ٥٩٤

تحديد عناصر المتجر من ثابتة ومنقول ومقومات مادية ومعنوية هو من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه فى ذلك سائغا .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦س ٣٨ ص ٤٦٤)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع - وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله وقت البيع . م ٥٩٤ مدنى . المحل المستغل فى نشاط مهنى أو حرفى لا يعد محلا تجاريا . عدم سريان حكم النص المذكور عليه . لا يغير من ذلك شراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لتقديمها للعملاء . اعتبارها فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها .

(الطعن ٢٠١٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٨/١/١١س ٣٩ ص ٧٥)

بيع المتجر . للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها . لمحكمة الموضوع سلطة تقدير كفايتها متى كان استخلاصها سائغا.

(الطعن ٢٠١٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٨/١/١١س ٣٩ ص ٧٥)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . تخلف عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية . أثره . إنتفاء فكرة المتجر .

(الطعن ١٤٨٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/١/١١س ٤٠ ص ١٢٤)

بيع المتجر أو المصنع . هو إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الايجار . شرطه . توافر الصفة التجارية فى المكان المؤجر . م ٢/٥٩٤ مدنى .

(الطعن ١٤٨٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/١/١١س ٤٠ ص ١٢٤)

وحيث أن هذا النعي سديد ، ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني على انه « إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود هذا الشرط المانع ان تقضى بإبقاء الإيجار » يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أباح للمستأجر ان يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع متى كان العقار المؤجر قد أنشأ به المستأجر محلا تجاريا سواء كان مصنعا أو متجرا بشرط ان تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت اتمام بيع المتجر أو المصنع مما مفاده انه يجب لإعتبار المحل تجاريا فى معنى المادة ٥٩٤ سالفة الذكر ان يكون مستغلا فى نشاط تجارى قوامه الإشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال اعمال هذه المادة ، ومؤدى هذا انه اذا كان المحل مستغلا فى نشاط حرفى قوامه الإعتماد بصفة رئيسيه على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية ، فإنه لايعتبر محلا تجاريا ، الا أنه اذا استخدم صاحب الحرفة عمالا أو آلات بحيث يضارب على عمل هؤلاء العمال أو على انتاج تلك الآلات ، فإن عمله فى هذه الحالة يعتبر تجاريا ، ويعتبر انه أنشأ متجرا بالمكان المؤجر ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - انه يتعين على محكمة الموضوع ان تبين الأدلة التى استندت اليها فى حكمها وكونت منها عقيدتها بحيث تستطيع محكمة النقض ان تراقب الدليل للتحقق من انه من الأدلة التى يصح قانونا بناء الحكم عليها فإذا لم تكشف المحكمة عن الدليل الذى كونت منه اقتناعها بوجهة نظرها فإن الحكم يكون قد عابه قصور يبطله ،

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء عين النزاع على قوله « وحيث أن الثابت من الأوراق ان عين النزاع » أجرت للمستأنف عليه الأول (الطاعن الأول) الذى أنشأ به متجرا لبيع قطع غيار الدراجات ثم قام بتغيير هذا النشاط الى نشاط آخر يتمثل فى شحن البطاريات ... وكان التصرف فيما بين المستأنف عليهما (الطاعنان) قد تم على غير محل تباشر فيه حرفة على النحو الثابت فى الأوراق وليس متجرا أو مصنعا ومن ثم ينتفى أحد شروط المادة ٥٩٤ مما يغنى عن بحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم٩٩٨ لسنة٥٨ق - جلسة ١/٣/١٩٨٩)

بيع الجدك استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار . وجوب توافر الصفة التجارية فى العين المبيعة م ٥٩٤ مدنى - المحل المستغل فى نشاط حرفى قوامه الإعتماد على إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعد محلا تجاريا - عدم سريان حكم النص المذكور ولو وجد فى المحل بعض البضائع أو تم تصنيعها فيه إستكمالاً لطالب الحرفة - علة ذلك .

(الطعن ١٢٥ لسنة٥٣ق جلسة ١٦/٤/١٩٨٩س ٤٠ ص٨٨)

إستغلال المستأجر للمحل المؤجر له فى حرفة رسم وطباعة الأقمشة دون إستخدامه لعمال أو آلات يضارب على عملهم أو انتاجها إنتهاء الحكم الى عدم إعتبار العين محلا تجاريا - فى حكم المادة ٥٩٤ مدنى - صحيح فى القانون .

(الطعن ١٢٥ لسنة٥٣ق جلسة ١٦/٤/١٩٨٩س ٤٠ ص٨٨)

م ٥٩٤

تأجير المحل التجارى - إختلافه عن بيعه - إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر بالجدك م ٥٩٤ / ٢ مدنى - إستثناء من الأصل العام - لا محل لإعماله فى حالة تأجير المحل من الباطن .

(الطعن ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ١٥٢)

عناصر وجود المتجر - تقدير كفايتها - من سلطة محكمة الموضوع. لها فى سبيل ذلك التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه.

(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤ق جلسة ٥ / ٢ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٤٤٢)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع المؤجر له . م ٥٩٤ / ٢ مدنى . وجوب تقديم المشترى تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته قبله. بضائع المتجر لا تدخل فى حساب هذا الضمان الإضافى . تقدير كفاية الضمان من سلطة قاضى الموضوع . مناطه . أن يكون سائغاً.

(الطعن ١٠٥٩ لسنة ٥٥ق جلسة ٢١ / ٢ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٥٤٨)

تجارى دون الاعتداد بالوصف الوارد بالعقد . خضوع هذا التكييف لرقابة محكمة النقض .

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٩١٠)

نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية . ورود عقد الإيجار على مدرسة خاص وتضمنه حظرا على المستأجر المطعون ضده الأول بالتنازل عن الإيجار اعتبار الحكم المطعون فيه عين النزاع متجراً لمجرد أن المطعون ضده المذكور كان يحصل على نسبة من إيراد المدرسة التى أنشأها . وإجازته بيعها بالجدك للمطعون ضده الثانى طبقاً للمادة ٥٩٤ / ٢. خطأ . علة ذلك .

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٩١٠)

م ٥٩٤

مشترى العين المؤجرة بالجدك . عدم التزامه باختصام المستأجر الأصلى فى دعواه بإثبات العلاقة الإيجارية مع المؤجر . علة ذلك.

(الطعن ٢٤٩٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١١ / ٤ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٩٧٤)

إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك . مناطه . توافر الضرورة الملجئة للبيع وتقدير تلك الضرورة هو مما تستقل به محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٥ / ٧ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٤٨٤)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانوناً. بطلان كل شرط واتفاق مخالف . علة ذلك .

(الطعن ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٨٩)

صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى تاريخ لاحق للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشأت الطبية وعموم نص المادة ٢٠ منه وإطلاقها . أثره . سريان المادة المذكورة على حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفت الشروط المقررة قانونا . علة ذلك .

(الطعن ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٨٩)

المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني . مقوماته . الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هو العنصر الرئيسي .

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١س٤٢ص٦٢٦)

تفاهة ثمن بيع مقومات المحل وموقعه وقيمة السلع والبضائع التي يجري بيعها . لا تعد دليلا على إنتفاء صفة المحل التجاري .

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١س٤٢ص٦٢٦)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بفسخ عقد إيجار النزاع وإخلاء العين المؤجرة والتسليم لإنتفاء صفة المتجر في مفهوم المادة ٥٩٤ مدني إستناداً إلى موقع المحل وعدم وجود اسم تجاري له وتفاهة السلع التي يجري التعامل فيها وترتيبه على ذلك إنتفاء عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية . قصور وفساد في الاستدلال .

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١س٤٢ص٦٢٦)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الانتفاع بها في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة . لايحول دونه عدم إخطاره رسميا بالثمن المعروض . تصرف المستأجر في العين المؤجرة بما يخالف ذلك . بطلانه مطلقا . المادتان ٢٠، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على حق المالك في شراء العين . علة ذلك .

(الطعن ٢٧١٧لسنة٦١ق جلسة٢٠ / ٥ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٧٠٥)

م ٥٩٤

الجدك ماهيته . جواز إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة . م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل العام . إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات . خروج الأخيره عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن . شرطه. لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها.

(الطعن ١١١٤ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٩٢)

(الطعن ١٦٨٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٩٢)

القانون التفسيرى . شرطه . ألا يضيف جديداً للقانون السابق . نص المادة ٢٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن أحقية المالك فى تقاضى نصف ثمن المبيع أو مقابل التنازل فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى . عدم اعتباره تشريعاً تفسيريا للمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وارتداد عمله إلى تاريخ العمل بها . علة ذلك .

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٦٣)

عقد بيع الجدك . رضائى . عدم توقفه على إرادة المؤجر . إنتقال الحق فى الإجارة لمشترى الجدك . شرطه . توافر شروط المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى وقت إبرام العقد . عقود بيع الجدك المبرمة فى تاريخ سابق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم خضوعها لحكم المادة ٢٠ منه . سريان المادة المذكورة على حالات البيع والتنازل التى تتم فى تاريخ لاحق لنفاذها . علة ذلك .

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٦٣)

موافقة المؤجر صراحة أو ضمنا على بيع الجدك . غير لازمة لنفاذه ولإعمال حكم المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى . مؤداه . عدم جواز اعتبارها مزية تخوله الحصول على مقابل لها من المستأجر .

إن موافقة المؤجر على بيع الجدك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صريحة كانت أو ضمنية غير لازمة لنفاذ البيع بالجدك فى حقه ، ولإعمال حكم المادة ٥٩٤ / ٢ من القانون المدنى، ومن ثم لا تعتبر فى حكم المزية التى يحصل المؤجر على مقابل لها من المستأجر .

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٣ س٤٤ ص١٦٣)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى انذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار . لا يحول دونه عدم اخطاره رسميا بالثمن المعروض عليه قانوناً . تصرف المستأجر بالمخالفة لذلك . بطلانه مطلقاً . لا محل لقصر أعمال النص المذكور على البيوع الاختيارية وشموله البيوع الجبرية . علة ذلك « مثال فى إيجار بشأن ايداع زوجة المالك ٥٠٪ من ثمن البيع خزينة محكمة غير مختصة » .

(الطعن ٤٣٣٥ لسنة٦٢ق جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٩٣ س٤٤ ص٨٦٩)

جواز تنازل المستأجر عن الإيجار استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار فى حالة بيعه المصنع أو المتجر .

شرطه. وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع . م٥٩٤ مدنى .

(الطعن رقم٢٠٧٤ لسنة٥٨ق جلسة٥ / ١ / ١٩٩٤ س٤٥ ص٧٤)

بيع المصنع أو المتجر . استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الايجار . خلو المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى من ضابط يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع. لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها مادام استخلاصها سائغا.

(الطعن ٢٢٣٧ لسنة٥٤ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٩٤)

خلو المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى من ضابط يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . لمحكمه الموضوع سلطة فى تقديرها . شرطه.

(الطعن٥٣٠٥ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٩ / ٦ / ١٩٩٤ س٤٥ص١١٣٢)

بيع المتجر بالجدك فى معنى المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى . شرطه . وجوب توافر عناصر معنوية وأخرى مادية . اختلافه عن تأجير المتجر مفروشا بمقومات مادية فقط .

(الطعن ٣٣٩٥ لسنة٥٨ق - جلسة٣٠ / ٦ / ١٩٩٤)

الجدك ماهيته . جواز إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة .م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل العام . إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات خروج الأخيره عن نطاق قوانين

م ٥٩٤

إيجار الأماكن . شرطه. تقدير جدية الفرش أو صوريته من سلطة محكمة الموضوع .

(الطعن١٥٠٣ لسنة٦٠ق جلسة١٤/ ٧/ ١٩٩٤س٤٥ ص١٢٠٨)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بها فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل فى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة . م٢٠ ق١٣٦ لسنة١٩٨١ ، شمول هذا الحق البيوع الجبرية . علة ذلك . مشترى العين المؤجرة أو المتنازل له . إلزامه بدفع نسبة ٥٠٪ المشار إليها للمالك متى رغب الأخير فى هذا الخيار .

(الطعنان رقما ١٧٧٣، ١٨٥٢ لسنة٦٠ق جلسة ٦/ ٦/ ١٩٩٤ س٤٥ ص٩٥٥)

تصرف المستأجر ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك . للمالك الحق فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وله شراء العين . شرطه . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالتصرف . إتباعه الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . ثبوت حقه فى شراء العين دون حاجه الى قبول المستأجر وبطلان البيع اللاحق المبرم بالمخالفة لأحكام نص المادة سالفة الإشارة . علة ذلك .

(الطعن ٢١٨٣ لسنة٦٠ق جلسة ٢٠/ ١٠/ ١٩٩٤)

(الطعن ٥٧٩ لسنة٥٩ق - جلسة ٢٤/ ٦/ ١٩٩٣)

م ٥٩٤

إنعقاد العقد بالإيجاب والقبول . تعيين القانون ميعادا معينا للقبول. أثره . إلتزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق في العدول عنه. المادتان ٨٩ ، ٩٣ مدنى . مؤداه . إلتزام المستأجر بإيجابه مده شهر من تاريخ إعلانه المالك بالثمن المعروض عليه قانونا دون ثمة حق فى العدول عنه طوال المدة المذكورة . إبداء المالك رغبته فى الشراء خلال الميعاد القانونى مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع . أثره . توافق الإيجاب والقبول وإنعقاد العقد .م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٢١٨٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٠)

(الطعن ٥٧٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤)

بيع المستأجر للمحل التجارى أو الصناعى الذى أنشأه بالعين المؤجره. نفاذه فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار. شرطه . توافر الشروط الواردة بالمادة ٥٩٤/ ٢ مدنى. تخلف ذلك . أثره. للمؤجر طلب الإخلاء. م ١٨/ ج - ق١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

(الطعن ٤٩٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . تحديد العناصر اللازمة لوجود المحل التجارى . يتوقف على نوع التجارة .

(الطعن ١١٧٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٨)

أحكام نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم سريانها إلا على حالات البيع والتنازل التى تتم فى تاريخ لاحق لنفاذ القانون المذكور.

(الطعن ٧٤١١ لسنة ٦٣ق جلسة ٢ / ١ / ١٩٩٥)

(الطعن ١٠١٩ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٩٢)

شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يعد مشتريا لها بالجدك . مؤدى ذلك . عدم لزوم مباشرته لذات النشاط الذى كان قائما بالعين .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة٦٤ق جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٩٥ س٤٦ص٣٩٥)

بطلان تصرف المستأجر فى العين المؤجرة بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لأحكام القانون. المادتان٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر له على حق المالك فى شراء العين . علة ذلك.

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة٦٤ق جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٩٥ س٤٦ص٣٩٥)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه . قانونا - بطلان كل شرط أو إتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص بالنظام العام . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٩٥ س٤٦ص٣٩٥)

(الطعن ١١٥١ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٣)

م ٥٩٤

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . التزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشترى أو المتنازل اليه .م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢/٢/١٩٩٥ س٤٦ص٣٩٥)

تقدير الضروره الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . متروك لمحكمة الموضوع . شرطه . (مثال) .

(الطعن ٣١٧١ لسنة٥٩ق جلسة ٢٨/٢/١٩٩٦)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة٦٥ق جلسة ١٧/١/١٩٩٦)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة٦٣ق جلسة ١٦/١١/١٩٩٤)

تمسك الطاعنين بأن عين النزاع قد أجرت بالجدك على سند من أنها كانت جراجا وتم تحويلها بناء على طلب المستأجر الى معرض للأثاث وتجهيزها لذلك فضلا عن توافر المقومات المعنوية . ثبوت أن وقت التعاقد لم تكن هناك أية عناصر مادية أو معنوية لعين النزاع وأن الغرض الرئيسى من التعاقد هو المبنى ذاته . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى أن العين مؤجرة خاليه وليست بالجدك وتخضع لقانون إيجار الأماكن . لا خطأ .

(الطعن رقم ٤٢٢ لسنة٥٨ق جلسة ٦/٣/١٩٩٦)

(الطعن رقم ٣٢٩ لسنة٥٥ق جلسة ٢٧/٢/١٩٩٠)

م ٥٩٤

بيع المصنع أو متجر م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦)

(الطعن رقم ٦٢٣٧ لسنة ٦٢ق جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٩٤)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . تحديد العناصر اللازمة لوجود المحل التجارى توقفه على نوع التجاره .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦)

(الطعن ١١٧٥ لسنة ٥٣ق جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٤)

(الطعن ٣٩٧ لسنة ٧٠ق جلسة ٣٠ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك. م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

بيع المتجر . م ٥٩٤ / ٢ مدنى . استلزام توافر العنصر المعنوى الخاص بالإتصال بالعملاء . مناطه . وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله البائع .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦)

(الطعن ١٨٦٢ لسنة ٥٤ق جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٩٣)

نص م ٢٠ م ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانه على الحالات التى يكون فيها تصرف المستأجر الأصلى فى حق الإجاره هو

المنشئ لحق المتنازل اليه على العين المؤجرة . مؤداه . عدم اتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والإنتفاع بالإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد ترك المستأجر لها . لا يغير من ذلك ان يكون ترك المستأجر العين للشريك بمقابل . علة ذلك .

(الطعن٢٠٤٦ لسنة ٥٨ق - جلسة١٠/٦/١٩٩٦ س٤٧ص٩٢٧)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة . نفاذه فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار . شرطه . توافر الشروط الوارده بالمادة ٥٩٤ /٢ مدنى .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة٥٩ق جلسة ٣/٧/١٩٩٦)

(الطعن رقم ١٣٣٠لسنة٦٥ق جلسة١٧/١/١٩٩٦)

(الطعن رقم٥٣٤٣لسنة٦٣ق جلسة١٦/١١/١٩٩٤)

إستخلاص توافر شروط بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة . من سلطة محكمة الموضوع. شرطه .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة٥٩ق جلسة ٣/٧/١٩٩٦)

(الطعن رقم١٣٣٠لسنة٥٦ق جلسة ١٧/١/١٩٩٦)

(الطعن رقم٥٣٤٣ لسنة٦٣ق جلسة١٦/١١/١٩٩٤)

إنتهاء الحكم المطعون فيه الى رفض دعوى الطاعنه بإخلاء الجراج محل النزاع استنادا الى احقية المطعون ضدها الأولى فى بيعه بمقوماته رغم وجود الشرط المانع فى عقد الإيجار ودون أن

يتثبت من ملكيتها لهذه المقومات ومدى توافر الضرورة الملجئة للبيع - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة٥٩ق جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر في الحصول على نسبة ٥٠٪ من قيمة حق الإجاره أو في استرداد العين متى أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان المستأجر له قانونا بالثمن المعروض عليه من المشترى أو الذى رسا به المزاد في حالة البيع الجبرى حق المالك في شراء المبيع . نشوؤه من تاريخ رسو المزاد دون توقف على إعلانه ما لم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمنا.

(الطعن رقم ١١٧ لسنة٦٤ق «هيئه عامه» جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل أو في إسترداد العين متى أنذر المستأجر برغبته في الإسترداد وأودع نصف الثمن مخصوما منه قيمة المنقولات خزينة المحكمة .م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا بطلان كل شرط أو إتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعي .م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٨٦٦ لسنة٦٢ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٩٦)

(الطعن رقم١٥١١ لسنة٥٨ق جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٣)

م ٥٩٤

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالوحده المؤجرة فى الحصول على نسبه من الثمن أو فى استرداد العين المؤجره .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة٥٨ق جلسة ١٠/٦/١٩٩٦ س٤٧ص٩٢٧)

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ق «هيئه عامه» جلسة ٢٧/٢/١٩٩٦)

الميعاد المسقط لحق المالك فى إختيار الشراء فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر . سريانه من تاريخ إعلانه على يد محضر طبقا للقواعد الخاصه بإعلان أوراق المحضرين . لا يغنى عن الإعلان اخطاره بجلسة المزاد أو ثبوت علمه بالبيع والثمن الذى رسا به المزاد بأى طريق آخر .

إذ كان المشرع قد استلزم لإثبات علم المالك بالبيع والثمن المعروض ان يقوم المستأجر بإعلانه على يد محضر فإن لازم ذلك ان يكون الاعلان الصحيح مطابق للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين وتسليمها شرطا لازما لسريان الميعاد المسقط لحق المالك فى إختيار الشراء بإعتبار أن هذا الميعاد مهله خالصه رسم المشرع حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقه ويدبر المبلغ الذى يتعين عليه ايداعه خلالها ولا يغنى عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع والثمن الذى رسا به المزاد بأى طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن ذلك الحق صراحة أو ضمنا .

(الطعن ١١٧لسنة ٦٤ق «هيئه عامه» جلسة ٢٧/٢/١٩٩٦)

نشاط المدرسة الخاصة . عدم اعتباره من قبيل الأعمال التجارية . ورود عقد الإيجار على مدرسة خاصة وتضمنه حظرا على المستأجر - مورث المطعون ضدهم - بالتنازل عن الإيجار . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى أن عين النزاع متجرا وإجازته التنازل عنها للمطعون ضده الأخير بصفته طبقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خطأ . علة ذلك .

(الطعن ٢٢٢٠ لسنة ٦٠ق جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٩٦)

(الطعن ٢١٢٤ لسنة ٥٦ق جلسة ٧ / ٧ / ١٩٩٣)

مقومات المتجر ومنها الحق فى الإجاره . عناصر ماليه جواز التصرف فيها والحجز عليها .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٠ق جلسة ٩ / ٤ / ١٩٩٤)

بيع المقومات المادية والمعنوية للمحل التجارى اعمالا للمادة ١٤ ق ١١ لسنة ١٩٤٠ للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الإختيارى وعليه واجباته . علة ذلك .

بيع المقومات المادية والتجارية للمحل التجارى إعمالا للمادة ١٤ من القانون ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع المحال التجارية ورهنها ينشئ للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الإختيارى ويلزمه واجباته بإعتبار ان جوهر البيع هو نقل ملكية شئ أو حق مالى لآخر مقابل ثمن نقدى ، غير انه فى البيع الإختيارى يتم بتوافق إرادتين بينما يقع فى البيع الجبرى بسلطة الدولة وبقرار منها دون رضاء البائع .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦)

م ٥٩٤

بيع المتجر أو المصنع جبرا أو إختيارا . إعتبار الراسى عليه المزاد خلفا خاصا للمستأجر الأصلى .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق جلسة ٢٨/١١/١٩٩٦)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٠ق جلسة ٩/٦/١٩٩٤)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلتزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . لا محل لقصر اعمال النص المذكور على البيوع الإختيارية شموله البيوع الجبرية . علة ذلك .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق جلسة ٢٨/١١/١٩٩٦)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٠ق جلسة ٩/٦/١٩٩٤)

نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانها على الحالات التى يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع. عدم سريانه عن التنازل عن العين المستعملة مكتبا للصحافه. علة ذلك .

(الطعن ٢٣٩٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩/١٢/١٩٩٦)

نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانه على الحالات التى يكون فيها تصرف المستأجر الأصلى فى حق الإجاره هو المنشئ لحق المتنازل اليه على العين المؤجره . مؤداه . عدم اتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها

والإنتفاع بالإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر . علة ذلك .

(الطعن ٣٤٢٢ لسنة٦٤ق جلسة ٣٠/ ١٢/ ١٩٩٦)

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة٥٨ق جلسة ١٠/ ٦/ ١٩٩٦)

بيع المستأجر للمكان الذى أنشئ به مصنع أو متجر مادة ٥٩٤/ ٢ مدنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر . للأخير فى حالة رفضه البيع حق اللجوء للقضاء للتحقق من مدى توافر الضرورة الملجئة للبيع . عقد بيع المحل . عقد رضائى .

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة٦٦ق جلسة ١٣/ ٢/ ١٩٩٧)

(الطعن ١١٥٨ لسنة٥١ق جلسة ١/ ١٢/ ١٩٩١)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع الجدك أو التنازل عن الإيجار ان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلتزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المتنازل اليه . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى.

(الطعن ٢٤٥٩ لسنة٦٣ق جلسة ٢٠/ ٢/ ١٩٩٧س٤٨ص٣٠٤)

بطلان البيع بالجدك وإخلاء المشترى لعدم اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر له على عقد الإيجار الأصلى.

(الطعن ٤١١٣ لسنة٦٦ق جلسة ١٩/ ٣/ ١٩٩٧)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة٦٣ق جلسة ١٦/ ١١/ ١٩٩٤)

م ٥٩٤

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر فى الحصول على نسبة ٥٠٪ من قيمة حق الإجاره أو فى استرداد العين متى ابدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصوما منه النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان المستأجر له قانونا بالثمن المعروض عليه من المشترى أو الذى رسى به المزاد فى حالة البيع الجبرى . حق المالك فى شراء المبيع . نشؤه من تاريخ رسو المزاد دون توقف على إعلانه مالم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمنا .

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة٥٧ق جلسة ٢٣/٣/١٩٩٧)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلتزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض. إغفاله - أثره - بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشترى أو المتنازل اليه - لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي - علة ذلك .

(الطعن ٣٨١٢ لسنة٦٦ق جلسة ١١/٥/١٩٩٧)

بيع المتجر أو المصنع جوازه بإعتباره منقولا معنويا يتضمن عناصر متعدده . لايجوز للمؤجر سلخ حق الإجاره عن باقى عناصر المتجر أو المصنع . حق المالك فى حالة بيع المتجر فى الحصول على نصف قيمة حق الإجاره أو فى شراء العين المبيعة ذاتها بكافة عناصرها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوما منه النسبة المذكورة .

(الطعون ٨٧٤٧،٩٧٥٥،٨٨٧٤لسنة٦٥ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٧)

م ٥٩٤

شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. انصرافه الى المنقول المعنوى المبيع ذاته بكافة عناصره . مؤداه . حلول مالك العقار محل المشترى .

(الطعون ٨٧٤٧ ، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة٦٥ق جلسة٢٦ / ٥ / ١٩٩٧)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على نسبة من الثمن أو أن يختار الشراء . عدم قيامه الا بعد تمام البيع . علة ذلك .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة٦٥ق جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٧)

حق المالك المقرر بنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . نشوؤه من العقد التام بحكم القانون . شرطه . ألا يكون البيع باطلا بطلانا مطلقا . علة ذلك .

حق المالك بشقيه فى حالة بيع المتجر ينشأ من العقد التام بحكم القانون دون توقف على اخطار المستأجر ولا رغبته أو رغبة المشترى ويشترط لقيام حق المالك ألا يكون البيع باطلا بطلانا مطلقا لان العقد الباطل لا وجود له .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة٦٥ق جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٧)

البطلان . ماهيته . حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع تأثره بمقدار ما يتأثر به حق من حل هو محله .

البطلان هو إنعدام أثر التصرف بالنسبة للكافه بما فيهم العاقدين ، فإذا إنعدمت إرادة البائع أو المشترى أو كان محل

العقد مخالفا للنظام العام بطل العقد ولم ينشأ حق للمالك سواء فى إقتضاء نسبه من الثمن أو شراء العين المبيعة . وإن كان العقد قابلا للإبطال أو معلقا على شرط أو موصوفا بأى صفه تأثر حق مالك العقار بمقدار ما يتأثر به حق من حل المالك محله.

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٧)

حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر . نشوؤه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على اعلان المستأجر له . الإعلان . أثره . سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء. عدم الإعلان. لا يرتب بطلان عقد البيع بقاء حق المالك فى إستعمال عقاره . علة ذلك.

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٧)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المفروض عليه قانونا . بطلان كل شرط واتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعى . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى تاريخ لاحق للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبيه وعموم نص

المادة ٢٠ منه وإطلاقها . أثره . سريانها على حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفت الشروط المقررة قانونا . علة ذلك .

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨لم ينشر بعد)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة . نفاذه فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار. شرطه . توافر الشروط الواردة بالمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى .

(الطعن ١٥٨٦ لسنة ٦٠ق جلسة ٣٠/ ١٢/ ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تمسك مورثة الطاعنتين بدفاعها بانتفاء حالة الضرورة الملجئة لبيع الجراج محل النزاع وأن الغرض من البيع الكسب المادى وتدليها على ذلك. دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواها بالإخلاء استناداً إلى توافر الشروط المبنية بالمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور .

(الطعن١٥٨٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

إيداع مالك العقار الثمن المعروض لشراء المتجر فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيعه أو التنازل عن حق الانتفاع به مخصوماً منه نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع خزانة المحكمة الجزئية الكائن فى دائرتها العقار خلال شهر من تاريخ إعلانه بالبيع . م٢٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إجراء جوهرى من إجراءات دعوى المالك فى الشراء . وجوب أن يسبق رفعها . تخلف ذلك . أثره . عدم قبول الدعوى .

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٢ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل . التزام المستأجر بإعلان المالك بالثمن المعروض . مخالفة ذلك أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشترى أو المتنازل إليه . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ، ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على بقاء عقد الإيجار الأصلى منتجاً لأثاره . علة ذلك .

(الطعن ٣٩٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع بالجدك . حق المالك فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشترى أو فى شراء العين المبيعة ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوما منه النسبة المذكورة المادتان ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٥٩٤ مدنى .

(الطعن ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٧ / ١ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع . وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله البائع وقت البيع . م٥٩٤ / ٢ مدنى .

(الطعن ٧٧٧ لسنة ٦٩ ق جلسة ٣ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو فى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مطالبة المالك للمشترى مباشرة بنصف ثمن المبيع .

م ٥٩٤

أثره عدم جواز الحكم ببطلان التنازل لعدم إخطاره بالثمن قبل إتمام البيع . علة ذلك .

(الطعن ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٥ / ٧ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر أو المصنع فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو فى شراء العين المبيعة ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة لنشوؤه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على إعلان المستأجر له . الإعلان . أثره سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء . م٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٩٠٢٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٨ / ٩ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه بسبب الطعن الفساد فى الاستدلال ...... ذلك أنها تمسكت بشرائها للعين بالجدك من ورثة المستأجرة الأصلية بعقد ثابت التاريخ وأخطرت الشركة بذلك فى ١ / ٢ / ١٩٨٠ ، التى تقاضت منها الأجرة منذ هذا التاريخ ، كما وافقت الشركة على التصريح لمستأجرى الجزء الأيمن من مكاتب الدور الأول بالعقار الكائن به عين النزاع ومنهم الطاعنة على إدخال المياه وأخطرت هيئة مياه الأسكندرية بذلك بكتابها المؤرخ ١٨ / ٢ / ١٩٨١ فقامت برفع عداد المياه الخاص بالمستأجرة الأصلية . وإستبدلته بآخر باسم الطاعنة مما يعد تنازلا من الشركة عن حقها فى طلب الإخلاء وقبول الطاعنة كمستأجرة . وإذ أطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أنه لما كان طلب الإخلاء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر حقا

م ٥٩٤
شخصياً للمؤجر ، ويجوز له أن يتنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود منه . وإنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الظروف الملابسة التى تحيط بتراخى المؤجر فى طلب الإخلاء كى تستخلص منه متى يكون ذلك دالا على نزوله عن حقه فى طلب الإخلاء إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تقديرها سائغاً ، وكان تقاضى المالك للأجرة دون تحفظ يفيد قيام علاقة إيجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى منه الأجرة ، وهى علاقة منبتة الصلة عن عقد الإيجار السابق الذى قام ورثة المستأجرة الأصلية بالتنازل عنه بالبيع للطاعنة التى تمسكت باستغلالها لعين النزاع منذ شرائها لها فى سنة ١٩٧٩ وأخطرت الشركة بذلك بكتابها المؤرخ ١٩٨٠/٢/٢ . ثم وافقت الشركة على إدخال المياه لبعض المستأجرين ومن ضمنهم الطاعنة بكتاب موجه لهيئة مياه الإسكندرية فى ١٩٨١/٢/١٨ وقبض وكيلها للأجرة منها منذ ما يزيد على خمسة عشر عاما لاحقة على شرائها العين دون اعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع الدعوى فى ١٩٩٦/٦/١٥ . وكان الحكم المطعون فيه قد أطرح هذا الدفاع على أن الشركة المؤجرة تقاضتها باسم المستأجر الأصلية وأن التصريح بإدخال المياه للعين المؤجرة لم يصدر باسم الطاعنة فى حين أن ذلك لا ينفى أن الشركة وقد علمت بوفاة المستأجرة الأصلية وبيع ورثتها للعين منذ سنة ١٩٨٠ وتقاضت الأجرة من الطاعنة لمدة قاربت الخمسة عشر عاما تكون قد تنازلت عن حقها فى طلب الإخلاء وارتضت الطاعنة مستأجرة لعين النزاع مما يعيب الحكم ويوجب نقضه لسبب الطعن .

(الطعن رقم ٢٥٠٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٥ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٥

في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٤ ليبى و٥٦٢ سورى و٧٧٧ عراقى و٥٨٦ لبنانى و٤٨٦ سودانى و٧٧٤ تونسى و٦٠١ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« جاء بالاعمال التحضيرية ان المستأجر يبقى ضامنا للمتنازل اليه فى تنفيذ التزامه لا وفقا لقاعدة الحول وانما « اكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة » .

الشرح والتعليق :

إذا تنازل المستأجر عن الإيجار فإن العلاقة بينه وبين المتنازل اليه هى علاقة حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لإلتزاماته وأحكام عقد الإيجار المعقود بين المحيل والمؤجر الأصلى نافذة فى حق المتنازل له حيث يعتبر المتنازل له خلفا خاصا للمستأجر مما يرتب النتائج الآتية :[(١)]

١ - يصبح المستأجر الأصلى بإعتباره محيلاً دائناً للمتنازل له بثمن الحوالة .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٦٦٨ .

٢ - ينتقل الى المتنازل له حق الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى كان للمستأجر الأصلى قبل المؤجر .

٣ - ينتقل هذا الحق مقروناً بجميع الحقوق الأخرى المكملة له كالحق فى تسليم العين المؤجرة والحق فى ضمان الإنتفاع بها كما يكون محدوداً بجميع الإلتزامات التى تحد منه وأى التزام آخر ينص عليه فى عقد الإيجار .

٤ - يطبق على التزامات المستأجر الأصلى بتسليم العين المؤجرة الى المتنازل له وكذلك ضمان التعرض والإستحقاق أحكام بيع الحقوق أى حوالة الحق لا أحكام عقد الإيجار .

أما فى علاقة المستأجر المحيل بالمؤجر فإن هذه الحوالة تنفذ فى حق المؤجر إذا قبلها .

أحكام القضاء :

عقد الإيجار من الباطن . عدم إنشائه علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحا فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن . الاستثناء . قبول المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه أو استيفاؤه الأجرة من المستأجر دون تحفظ .

(الطعن ٢٤٢ لسنة ٤١ق جلسة ٣٠/ ٤/ ١٩٧٥ س٢٦ ص ٨٩٦)

الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن فيما يتعلق باستيفاء الأجرة .

الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى لانعدام التعاقد بينهما إلا فى حدود ماتقضى المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدنى خاصا بالأجرة حتى ولو كان مصرحا للمستأجر بالتأجير من الباطن.

(الطعن ٦٨٢لسنة٤٣ق جلسة٢٥ / ٥ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ١٢٧٨)

عقد الإيجار من الباطن . إنقضاؤه . بانقضاء عقد الإيجار الأصلى . مطالبة المستأجرة الجديدة للمستأجر من الباطن بمقابل انتفاعه بجزء من العين . القضاء برفض الدعوى إستنادا الى أن كلاهما يعتبر مستأجرا أصليا مع إغفال الحكم بحث دفاعها بانقضاء عقد الإيجار من الباطن وقيام علاقة إيجاريه جديده بينهما وبين المالك . قصور .

(الطعن ١٢٣٨ لسنة٤٧ق جلسة٦ / ٢ / ١٩٨٠س ٣١ ص ٤٣١)

عقد الإيجار من الباطن. إنقضائه عقد الإيجار الأصلى . لايغير من ذلك عدم علم المستأجر من الباطن بسبب إنقضاء العقد الأخير.

عقد الايجار من الباطن يرد على حق المستأجر الأصلى فى الإنتفاع بالعين المؤجرة ، مما مفاده إنقضاء هذا العقد حتما بإنقضاء عقد الإيجار الأصلى ولو كان قائما بحسب الشروط التى اشتمل عليها ، لا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب انقضاء عقد الإيجار الأصلى .

(الطعن ٥٣٨ لسنة٤٧ق جلسة٣٠ / ١١ / ١٩٨١س ٣٢ ص ٢١٧٩)

م ٥٩٥

عقد الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن قيام العلاقة المباشرة . شرطه . قبول المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن أو قبض الأجره من المستأجر من الباطن دون تحفظ.

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد الإيجار من الباطن لاينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن الا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ أيضا .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٥١ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٧س ٣٨ ص ٩٧٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد الإيجار من الباطن لاينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى . إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بغير تحفظ بعد حصوله، أو إذا استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن .

(الطعن ١٠٧٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١ / ١١ / ١٩٨٤)

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٥١ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٧س ٣٨ ص ٩٧٤)

تنازل المستأجر عن العين المؤجرة لآخر - أو تأجيرها له من الباطن عبء إثباته وقوعه على عاتق مدعيه . علة ذلك .

(الطعن ١٣٦١ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٤٤٦)

التأجير من الباطن فى ظل تشريعات الإيجار الاستثنائية محظور ولو خلا العقد من النص عليه .

(الطعن ١٣٠٧ لسنة ٥٦ق جلسة ٣ / ٢ / ١٩٩١)

م ٥٩٥

التنازل عن عقد الإيجار . ماهيته . حوالة المستأجر الأصلى . حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الى آخر يحل محله فيها .

(الطعن ٢٠٢ لسنة٥٧ ق جلسة ٧ / ٦ / ١٩٩٢)

إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ماهيته . التنازل عن الإيجار .

(الطعن ٦٨٦ لسنة٦٠ق جلسة ٢٤ / ٢ / ١٩٩٢)

التنازل عن الإيجار . ماهيته .

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة٥٩ق جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٤)

التنازل عن الإيجار . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة٥٩ق جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٤)

التأجير من الباطن إختلافه عن التنازل عن الإيجار . ماهية كلا منهما .

(الطعن٢٥٣ لسنة٥٦ق جلسة٢١ / ١٢ / ١٩٩٤ س٤٥ ص١٦٢٧)

ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٢٩٦ لسنة٦٤ق «أحوال شخصية» جلسة١٣ / ١١ / ١٩٩٥ س٤٦ ص١١١٨)

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار . ما هية كل منهما . حق مستأجر الفندق فى تأجير غرفة لنزلائه للإقامة لقاء أجرة . سماحة لبعض أصحاب الحرف والمهن بتقديم خدماتهم لنزلاء الفندق ورواده وتخصيص غرف لهم أو أماكنٍ يباشرون فيها نشاطهم لقاء أجرة معلومة . عدم اعتباره تأجيراً من الباطن . علة ذلك .

(الطعن ٨٤٢٢ لسنة ٦٥ق جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٩٦ س٤٧ ص١٣٠٩)

التنازل عن الإيجار . ما هيته . إبداء المستأجر رغبته فى إنهاء العقد قيامه بتسليم العين المؤجرة أو خلفه أو لأحد الملاك على الشيوع عدم اعتباره تنازلاً عن الإجارة . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٣٦ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن. ماهية كل منهما.

(الطعن ١٤٧٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها . علة ذلك .

(الطعن ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٩٥

التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليها . إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

(الطعن ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٣ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً . للمستأجر إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات .

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق جلسة ٩ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٦

(١) يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى وقت ان ينذره المؤجر .

(٢) ولايجوز للمستأجر من الباطن ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى ما لم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الايجار من الباطن.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٥ ليبى و ٥٦٣ سورى ٧٧٦ عراقى و ٥٨٧ لبنانى و٤٨٧ سودانى و٦٠٢ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن فى شئ واحد هو الأجرة . أما سائر التزامات المستأجر غير دفع الاجرة فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى الا اذا قبل المؤجر الايجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فعندئذ يختفى المستأجر الأصلى وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فتجيز مطالبة المؤجر للمستأجر من الباطن بالاجرة مباشرة حيث ان للمؤجر امتيازا على منقولات المستأجر من الباطن بالاجرة الثابتة فى ذمة هذا الاخير للمستأجر الاصلى اذا لم يكن هذا ممنوعا من الايجار من الباطن ، فإن كان ممنوعا فبكل الاجرة الثابتة للمؤجر فى ذمة المستأجر الاصلى . ولكن هذه الدعوى هى دعوى عينية مقصورة على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة فى العين المؤجرة .

فالمؤجر له إذن دعوى الامتياز العينية على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة فى العين المؤجرة وله الى جانبها[١] دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن يرجع بها عليه فى جميع أمواله ولو لم تكن موجودة فى العين المؤجرة ، دون ان يشاركه فى ذلك دائنو المستأجر الاصلى مشاركة الغرماء .

والدعوى الشخصية المباشرة خاصة بالأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن فهى اذن مقصورة على الاجرة الثابتة فى ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الاصلى وقت ان ينذر المؤجر المستأجر من الباطن . فاذا أراد المؤجر استعمال هذه الدعوى المباشرة ، وجب عليه ان ينذر المستأجر من الباطن بألا يدفع الاجرة من وقت وصول الانذار اليه الا للمؤجر .

أحكام القضاء :

عقد الإيجار من الباطن . عدم إنشائة علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا بالنسبة للأجرة ولو كان

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ السنهورى - المرجع السابق ج٦ ص٧٣٧ ومابعدها .

م ٥٩٦

مصرحاً فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن. الإستثناء قبول المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد إتمامه أو إستيفاؤه الأجرة من المستأجر دون تحفظ.

مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى انه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعه لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقة بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شىء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار ، على نحو ما فصلتة المادة ٥٩٧ من القانون المدنى أما سائر الحقوق والإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى ، ولا ينشىء عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامة دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن .

(الطعن ٢٤٢ لسنة ٤١ق جلسة ٣٠/٤/١٩٧٥ س٢٦ص٨٩٦)

مادة ٥٩٧

تبرأ ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الايجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الايجار الأصلى من التزامات فى حالة الايجار من الباطن .

أولا : اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار أو بالايجار من الباطن .

ثانيا : اذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون ان يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية، المواد التالية :

مادة ٥٩٦ ليبى و ٥٦٤ سورى و ٧٧٨ عراقى و ٤٨٦ لبنانى و ٤٨٦ سودانى و٦٠٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلى فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد، أما العلاقة مابين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الايجار من الباطن ويكون

المستأجر الأصلى بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجرا والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلى مستأجرا ، وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن فى شئ واحد هو الاجرة ».

أحكام القضاء :

ثبوت موافقة المالك ضمنا على تنازل المستأجر الأصلى عن الإيجار . أثره . إعتبار المتنازل له هو المستأجر للعين. حق المستأجر الجديد فى تأجير العين من الباطن خلال فترة إقامته الموقوته بالخارج.

(الطعن ٤٠٣ لسنة٤٣ق - جلسة ١٢ / ١ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ٢٢٤)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير. شرطه. ألا يكون التأجير من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التى أجازها له المشرع استثناء من الحظر الوارد فى القانون .

(الطعن ١٦٧٧ لسنة ٥٧ق - جلسة٤ / ٢ / ١٩٩٢ س٤٣ ص١١٠٥)

استخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمنى عن حقه فى طلب الإخلاء . واقع . خضوعه لتقدير محكمة الموضوع . شرطه .

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٩٩)

عقد الإيجار . عدم انفساخه على غير عاقديه . العلاقة بين المستأجر الأصلى والمؤجر خضوعها لأحكام عقد الإيجار . التأجير من الباطن . لاينشىء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة . المادتان ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدنى .

(الطعنان رقما ١٠١٢ ، ١٠٩٥ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٢ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٨

ينتهي الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري. م ٥٦٥ و الليبي ٥٩٧ والعراقي٧٧٩ واللبناني٥٩٠ و٦٠٤ كويتي و٧٠٧/ ١ أردني .

المذكرة الايضاحية :

« ينتهي الايجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ما لم يكن مشترطا في العقد ان الايجار يمتد الى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالاخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء الايجار » .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان عقد الايجار ينتهي بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة الى التنبيه بالاخلاء ما دام التنبيه ليس مشترطا في العقد على ان المؤجر وان لم يكن واجبا عليه التنبيه على المستأجر بالاخلاء الا انه قد يلجأ أحيانا الى ذلك لاغراض عملية فقد يقصد من التنبيه بالاخلاء ان يظهر نيته في أنه لايريد تجديد الايجار تجديدا ضمنيا بعد انتهائه .

م ٥٩٨

أحكام القضاء:

اذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه فى المدة التالية لانتهاء الاجارة استنادا الى استمرار المتأجر فى الانتفاع بهذه الأرض بغير رضاء المؤجر الأمر الذى يعد غصبا ، فلا يصح النعى عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى ، اذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء ، وان تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص ملزم باتباع معايير معينة فى خصومه هو من سلطة قاضى الموضوع .

(١٥ / ١٢ / ١٩٤٩ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ٩٨)

إن عقد الايجار من الباطن ينقضى حتماً بانقضاء عقد الايجار الأملى ولو كان قائما بحلب الشروط التى اشتمل عليها وانه لا يلزم للريان حكم فلخ عقد المتأجر الأملى على عقد المتأجر من الباطن ان تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يهم فى هذه الحالة ان يكون عقد المتأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفلخ أو بعد رفعها كما لا يهم ان يكون عالما بلبب الفلخ وقت استئجاره أو غير عالم به ولايشترط كذلك ان ينبه عليه بالاخلاء لكى يلرى عليه حكم فلخ عقد الايجار الأملى إذ هو لايعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير ، كما ان حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تكول له حق تملك الثمار بعد انقضاء عقده تبعا لفلخ عقد المتأجر الأملى إذ يصبح حائزا بلا سند.

((الطعن ٩٢ للنة ٢٠ ق - جللة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٨ ق ٦٦)

م ٥٩٨

متى كان قد قضى نهائيا بقيام علاقة تأجيرية لمدة معينة ، فلا مانع من التقرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة ، وللمحكمة ان تستخلص هذا العدول من وقائع سواء كانت سابقة أو لاحقة للحكم القاضى بتقرير العلاقة الايجارية مادام أنها مغايرة للوقائع التى تكونت منها هذه العلاقة ولاحقة لها دون ما نظر الى تاريخ الفصل فى قيام العلاقة التأجيرية والحكم بتقريرها ولا يحتج فى هذا الصدد بقوة الأمر المقضى للحكم القاضى بتقرير العلاقة التأجيرية لمدة معينة .

(نقض جلسة ١٧ / ١٠ / ١٩٥٧ س ٨ مج فنى مدنى ص ٧١٩)

إنقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الإستثنائية بإنتهاء مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على ذلك بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر تجديد ضمنى للعقد وليس إمتداد له وجوب مراعاة مواعيد التنبيه للإخلاء فى هذه الحاله - مادتان ٥٦٣، ٥٩٩ مدنى .

(الطعن ٤٥٢ لسنة ٤٤ق جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٧٨س ٢٩ ص ١٢٧٤)

انقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته . وجوب مراعاة للتنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجره تجديد ضمنى للعقد وليس إمتدادا له . وجوب مراعاة التنبيه للإخلاء فى هذه الحالة . م ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ٢٤١٣ لسنة ٥١ق جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٨٢س ٣٣ص ١١٧٨)

م٥٩٨

عقد الإيجار مؤقت. إنقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها . جواز امتداده إلى مدة أخرى باتفاق عاقديه. المادتان ٥٥٨، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ٢٠٠ لسنة٦١ق جلسة٤/٧/١٩٩١ س٤٢ ص١٤٠٦)

عقد الإيجار . إنقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين . تخلفه . أثره . إمتداد العقد لمدة أخرى . المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ مدنى .

(الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ق جلسة ٣٠/١/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار . موضوع غير قابلٍ للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصام المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالاستئناف . أثره . بطلان الحكم. علة ذلك .

(الطعن٧٠٣٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٩

(١) اذا انتهى عقد الايجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسرى على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

(٢) ويعتبر هذا التجديد الضمنى ايجارا جديدا لا مجرد امتداداً للإيجار الأصلى ، ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الايجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا اذا رضى الكفيل بذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٨ ليبى و ٥٦٦ سورى و ٧٨٠عراقى و ٩٥٢ لبنانى و٤٨٩ سودانى و ٧٩٣ تونسى و٦٠٥ كويتى و٧٠٧ / ٢ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« أما اذا اشترط فى الايجار انه لا ينقضى الا بعد التنبيه بالاخلاء اذا كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالاخلاء لانهاء

الايجار طبقا للمادة ٥٦٣ فانه اذا لم يصدر هذا التنبيه فى الميعاد امتد نفس الايجار الأول الى مدة أخرى دون ان يعتبر ذلك ايجارا جديدا ».

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام التجديد الضمنى للايجار حيث يتم التجديد الضمنى للايجار ببقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه » فبقاء المستأجر فى العين المؤجرة منتفعا بها هو الايجاب الضمني ، وعلم المؤجر بذلك دون ان يعترض هو القبول الضمنى ومن هنا كان التجديد الضمنى ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين .

أحكام القضاء :

التجديد لايرد على عقد باطل . ما قرره الحكم بشأنه تزيدا. النعى عليه غير منتج .

التجديد لا يرد على العقد الباطل . وإذا كان ما قرره الحكم بشأن مثل هذا التجديد . تزيدا يستقيم الحكم بدونه ، فإن النعى عليه فى هذا الصدد يكون غير منتج ولا جدوى منه .

(الطعن ٣٨٥ لسنة٣٨ق - جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٧٤س ٢٥ ص ٣٥٨)

إدعاء المستأجر بتجديد عقد الإيجار ضمنيا بقبض المؤجره للأجره بعد تحقق سبب الفسخ عدم جواز إثارته لأول مره أمام محكمة النقض .

الإستدلال على موافقة المطعون عليه الأول - المؤجر - على تجديد العقد ضمنيا من استمراره فى قبض الأجره رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالإخلاء ابتدائيا وإستئنافيا - هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنه ما يثبت إثارتها له أمام محكمة الإستئناف، ومتعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٦٠ لسنة٤٣ق - جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٧٩س٣٠ ص ٩٩٣)

التجديد الضمنى للعقد. استقلال محكمة الموضوع بتقدير ثبوته. استخلاص الحكم سائغا تجديد عقد الايجار دون اعتداد برابطة العمل بين طرفيه. النعى بانتهاء رابطة العمل ، لا محل له.

(الطعن ١١٥٩لسنة٤٧ق جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٨١س ٣٢ ص ٨٩٩)

عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية انتهاءه بإنتهاء مدته . أو بصدور التنبيه بالإخلاء بشرائطه بالمواد ٥٦٣، ٥٩٨ ، ٥٩٩ مدنى .

الاتفاق على جعل حق إنهاء العقد بالتنبيه من أحد طرفيه دون الآخر. صحيح .

(الطعن ١٥٣٧ لسنة٤٨ق جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ١٣٤١)

احاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الايجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول عليها المؤجر استيلاء ماديا.

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة - عند انتهاء الاجارة - يكون بوضعها تحت

تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، ويكفى فى هذا الخصوص ان يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم ، اذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا.

(الطعن ١١٦٩ لسنة٥١ق جلســة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٦س ٣٧ ص٢٦١)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انقضاؤها بإنتهاء مدتها . صدور التنبيه بالإخلاء من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر. أثره. انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة.

الأصل فى عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدنى أنها تنقضى بانتهاء المدة المحددة فيها ، وأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للطرف الآخر فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى يؤدى الى إنحلال الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة.

(الطعن ٢٢٩ لسنة ٥٠ق - جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٨٧س ٣٨ ص ٤٦٠)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انتهاؤها بإنتهاء المدة المحددة فيها . التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية بينهما .

(الطعن ١٣٦٦ لسنة٥٢ق جلســة ٢٢ / ٢ / ١٩٨٩س ٤٠ ص ٥٣٤)

إستخلاص التجديد الضمنى لعقد الإيجار من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلســة ٥ / ٤ / ١٩٩٠س ٤١ ص ٩٢٦)

م ٥٩٩

إنتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بإنتهاء مدته . بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر . إعتباره تجديدا للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة . إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية . استمرار المستأجر فى الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار .عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل على عكس ذلك .

(الطعن ١١٩٠ لسنة٥٦ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

انقضاء عقد الايجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالاخلاء اذا اتفق المتعاقدان على ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد برضاء المؤجر . تجديد ضمنى للعقد وليس امتداد له . وجوب مراعاة التنبيه للاخلاء فى هذه الحالة . مادتان ٥٩٩ ، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن١٦٨١ لسنة ٥٧ق جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . عدم انتهائة بوفاة أحد المتعاقدين . انتقال الحقوق والالتزامات لورثة المستأجر التزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الاتفاقية . مؤداة . للمؤجر استرداد العين بوفاة المستأجر وانتهاء المدة المتفق عليها . التجديد الضمنى اعتبارة ايجاراً جديداً لا امتداداً للإيجار الأصلى . المادتان ٥٩٩ / ٢ ، ٦٠١ / ١ ، ٢ مدنى.

مؤدى نص المادة ٦٠١ / ١ ، ٢ من القانون المدنى المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لاينهية بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى

م ٥٩٩

الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مده العقد الاتفاقية . وترتيباً على ذلك فإنه بوفاه المستأجر لعين مؤجره مفروشة وإنتهاء المدة المتفق عليها فى العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقرراً لمصلحة المؤجر فإنه يجوز له التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى وفقاً لنص المادة ٥٩٩ / ٢ من القانون المدنى.

(الطعن٧٥٣٨لسنة ٦٤ ق جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٦ س٤٧ص١٨٧)

مادة ٦٠٠

اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٩ ليبى و ٥٦٧ سورى و٧٨١ عراقى و٤٩٠ سودانى و٦٠٦ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

«عرض المشروع لقرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمنى فقرر انه اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء سواء كان الايجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضروريا أو كان التنبيه مشترطا أو كان ضروريا لأن الايجار غير محدد المدة فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ، ولكن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس فمن المحتمل ان يكون من صدر منه التنبيه بالاخلاء عدل بعد ذلك وارتضى التجديد الضمنى».

أحكام القضاء:

من المقرر قانونا انه لايكفى لتجدد عقد الايجار تجددا ضمنيا وفقا للمادة ٥٩٩ من التقنين المدنى بقاء المستأجر فى العين

المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديد ، وتوجية التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقا للمادة ٦٠٠ من القانون المدني - قرينه قابله لاثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر فى العين بعد انتهاء الايجار وعبء اثبات بقاء المستأجر فى العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمنى واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقد الايجار رغم قيام الطاعن - المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه وإخطاره برغبته فى عدم التجديد بما يحول دون افتراضه وذلك ان يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر فى العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا التجديد ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن٦٨٧ لسنة٤٣ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦س ٢٧ ص ١٠١٩)

تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدة العقد. إستمرار الأخير فى الإنتفاع بالعين ، لا يعنى تجديد الإجاره. م ٦٠٠ مدنى . جواز إثبات العكس لمحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

(الطعن ١٣٧ لسنة٤٧ق جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٧٩س ٣٠ ص ٩٥٣)

تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدة العقد . استمرار الأخير فى الانتفاع بالعين لا يعنى تجديد الإجاره. م٦٠٠ مدنى . جواز اثبات العكس . لمحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

(الطعن٢٨ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٦ / ٦ / ١٩٨٦ س ٣٧ ص ٧٧٤)

تنبيه المطعون ضدهم على الطاعنين خلال الأجل المنصوص عليه بعقد الإيجار بانتهاء العقد وإخلاء عين النزاع. معاودتهم بتنبيه لاحق متضمنا ما حواه التنبيه الأول ودون أن يرد به مايعتبر فسخا له أو عدولا عنه . أثره . اعتبار التنبيه السابق قائما ومنتجا لآثاره . تعديل الحكم على ما جاء بالتنبيه الأول . صحيح فى القانون.

(الطعن ٦٤ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٨س ٣٩ ص ٧٢١)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انتهاؤها بإنتهاء المدة المحددة فيها . التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية بينهما .

(الطعن ١٣٦٦ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٨٩س ٤٠ ص ٥٣٤)

التنبيه بالإخلاء لإنتهاء مدة العقد . وجوب اشتمال عباراته على ما يفيد رغبة موجهة فى اعتبار العقد منتهياً فى تاريخ معين دون إشتراط ألفاظ معينة . إفصاح موجه التنبيه عن السبب فى طلب الإخلاء . أثره . وجوب الوقوف فى إعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب طالما لم يتم تغييره . يستوى فى ذلك إقامة دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعى أو أن يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية . إعتداد الحكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة . لا خطأ . علة ذلك .

(الطعن ١٧٧٦ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٢٥٢)

م ٦٠٠

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار - أثره . إنحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة م ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤ق جلسة ٥ / ٢ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٤٤٢)

التنبيه بالإخلاء . جواز صدوره من المؤجر أو المستأجر أو ممن ينوب عن أى منها تعدد المؤجرون أو المستأجرون. كفاية صدوره من أحدهم . متى أجازه الباقون . اعتباره وكيلا عنهم .

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ق جلسة ٥ / ٤ / ١٩٩٠س ٤١ ص ٩٢٦)

إنتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بإنتهاء مدته . بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر . إعتباره تجديدا للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية استمرار المستأجر فى الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل عكس ذلك .

(الطعن ١١٩٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٢)

إستنفاد أثر التنبيه . مناطه . إقامة دعوى بإنهاء العقد إستناداً إليه والحكم فى موضوعها بالإيجاب أو الرفض . الأحكام والقرارات التى تصدرها المحكمة فى الدعوى قبل الفصل فى موضوعها . لا أثر لها على التنبيه . استمراره منتجاً لكافة آثاره حتى الفصل فى الطلبات .

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٤ / ٧ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٢٠٨)

م ٦٠٠

عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الاستثنائية . مؤقتة . عدم تحديد مدتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائها . وجوب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . لكل من طرفيه الحق فى إنهائه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد القانونى . م٥٥٨ ، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن١٢٤٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٣/٣ لم ينشر بعد)

مادة ٦٠١

موت المستأجر أو اعساره :

(١) لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

(٢) ومع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته ان يطلبوا انهاء العقد اذا أثبتوا انه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب انهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٠ ليبى و ٥٦٨ سورى و ٧٨٣ عراقى و ٦٠٠ لبنانى و ٤٩١ سودانى و ٨٠٣ تونسى و٦١١ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« الأصل ان الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، فاذا مات المؤجر بقى المستأجر ملتزما بالاجرة لورثته واذا مات المستأجر كان على ورثته ان يؤدوا الأجرة للمؤجر فى حدود التركة التى ورثوها من المستأجر . الا أن موت المستأجر قد ينهى عقد الايجار فى حالتين :

(أ) اذا كان الايجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر كما اذا أجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما فى عقد المزارعة) ان يطلبوا انهاء العقد .

(ب) اذا لم يلحظ فى الايجار اعتبارات شخصية فى المستأجر ومع ذلك أثبت الورثه بعد موته أن العقد مرهق لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ... بشرطين : أولا أن يكون هذا الطلب فى مدة ستة أشهر من موت المستأجر والثانى مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣».

أحكام القضاء :

عقد الايجار المبرم - لغرض الاستغلال التجارى - فى ظل القانون المدنى الملغى . عدم انتهائه بموت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . علة ذلك .

(الطعن ٤٠٦لسنة ٣٨ق جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٣٦٩)

دعوى المؤجر بانهاء عقد الايجار لوفاة المستأجر وباخلاء الطاعنين المغتصبين ادعاء الطاعنين اقامتهما مع المستأجر قبل وفاته موضوع قابل للتجزئة .

(الطعن ١٤٦ لسنة ٤٣ق جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٧٧س٢٨ ص١٩٠٢)

وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد . أثره. انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين. م ٦٠١ مدنى .

(الطعن ١٤٦لسنة ٤٣ق جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٧٧ س ٢٨ص ١٩٠٢)

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته . لورثته حق البقاء فى العين . عدم إشتراط إحتراف أبيهم لذات حرفة مورثهم . علة ذلك .

(الطعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ق جلسة ١٦/٦/١٩٧٩ س ٣٠ ص٦٥٢)

تأجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا . وفاء المستأجر . أثره . وجوب الرجوع للقواعد العامه فى القانون المدنى دون أحكام التشريع الاستثنائى لايجار الأماكن ولو امتد العقد بقوة هذا التشريع .

(الطعن ٣٤٦ لسنة ٤٩ق جلسة ٢١/٥/١٩٨٠ س ٣١ ص١٤٦٠)

خلو قوانين ايجار الأماكن من تنظيم حالة معينة . وجوب الرجوع الى القواعد العامة للإيجار فى القانون المدنى . وفاة المستأجر أثناء المدة الاتفاقية وقبل استلامه المسكن المؤجر . حلول ورثته محله باعتبارهم وارثين لعقد الايجار . م ٦٠١ مدنى . لا محل لإعمال أحكام الامتداد الواردة فى قوانين إيجار الأماكن .

(الطعن ١٦٤٦ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٨/٣/١٩٨٨س ٣٩ ص٥٢٤)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو من امتد العقد لصالحه . إستمراره لصالح المستفيد من المادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . إنقطاع المستفيد عن الإقامة فى العين المؤجرة لسبب عارض مهما استطالت مدته . لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل عنها صراحة أو ضمناً .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ق جلسة ٥/٤/١٩٨٩ س٤٠ ص٣٢)

إمتداد عقد إيجار شقة المصيف لصالح المستفيد بعد وفاة المستأجر شرطة الإقامة معه فى مقره المعتاد خارج المصيف إقامة

مستقرة حتى تاريخ الوفاة . لا يكفى مجرد تردد المستفيد على العين فى أوقات متفاوته للقول بامتداد الإجارة لصالحه .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ق جلسة ٥ / ٤ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص٣٢)

خلو تشريعات إيجار الأماكن من تنظيم حاله معينه . أثره . وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدنى .

وفاة المستأجر الأصلى أثناء مدة العقد الإتفاقية وقبل إستلامه العين المؤجره معدة للسكنى. أثره. إنتقال الحقوق والإلتزامات الناشئة عن العقد الى ورثته ولو كانوا غير مقيمين بالعين . م٦٠١ / ١ مدنى .

(الطعن٧٨٥ لسنة٥٥ق جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٩٠ س٤١ص١٠١٠)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. امتداده لصالح زوجة أو أولاده أو والديه . شرطه: إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م٢٩ / ١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد . إقامة المستفيد بالعين المؤجرة كمصيف . كفاية اتفاقها مع الغرض من هذا التأجير .

(الطعن ٨٨٠ لسنة ٥٥ق – جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٩٠ س٤١ ص٢٢١)

موت المستأجر . لاينهى عقد الإيجار . إنتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته . لهم حق إنهاء عقد الإيجار إذا عقد بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات متعلقة بشخصه . إنقضاء حق الإنتفاع حتما بموت المنتفع . م٩٩٣ / ١ مدنى . علة ذلك .

(الطعنان ٣٣٥، ٣٣٦لسنة ٥٣ق جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩١س٤٢ ص١١٨٠)

م ٦٠١

عقد الايجار عدم انتهائه كأصل بوفاة المستأجر . للورثه دون المؤجر الحق فى إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . ابرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره . للمؤجر ولورثة المستاجر الحق فى طلب انهائه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . علة ذلك . مؤداه . العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخله فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى . عدم انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق فى الإيجار لورثته . م ٦٠١ مدنى . لا يحق لهم الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار اعمالا لحكم المادة ٢٩ / ٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٩٤)

استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها . م ٢٩ / ٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . إلتزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الإستمرار فيها . مناطه . إعتبارهم جميعاً متضامنين فى مواجهة المؤجر . أثره . توجيه التكليف بالوفاء لأحدهم دون الباقين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة . صحيح . علة ذلك .

(الطعن ٨٧٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٠٤١)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداده لصالح المستفيد . شرطه . إقامته معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . م ٢٩ / ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الانقطاع عن المساكنة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد له . علة ذلك .

م ٦٠١

نص المادة ٢٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن الإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه المسكن مشروط بأن يكون المستفيد به مقيماً مع المستأجر الأصلى إقامة مستقرة معتادة حتى الوفاة أو الترك وأن انقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع إمتداد عقد الإيجار للمستفيد حال وفاة المستأجر الأصلى أو الترك .

(الطعن ٦٥٤٢ لسنة٦٣ق - جلسة٣ / ٧ / ١٩٩٤ س٤٥ ص١١٥٥)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة أحد المتعاقدين . انتقال الحقوق والالتزامات لورثة المستأجر . التزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الاتفاقية. مؤداه . للمؤجر استرداد العين بوفاة المستأجر وانتهاء المدة المتفق عليها . التجديد الضمنى اعتباره إيجاراً جديداً لا امتداداً للإيجار الأصلى . المادتان ٥٩٩ / ٢ ، ٦٠١ / ١ ، ٢ مدنى .

مؤدى نص المادة ٦٠١ / ١ ، ٢ من القانون المدنى المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية. وترتيباً على ذلك فإنه بوفاة المستأجر لعين مؤجرة مفروشة وإنتهاء المدة المتفق عليها فى العقد يكون العقد لا وجود له .ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقرراً لمصلحة المؤجر فإنه يجوز له التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى وفقاً لنص المادة ٥٩٩ / ٢ من القانون المدنى .

(الطعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ق - جلسة١٧ / ١ / ١٩٩٦ س٤٧ ص١٨٧)

مادة ٦٠٢

اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر ان يطلبوا انهاء العقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠١ ليبى و ٥٦٩ سورى ٧٨٤ عراقى و٤٩٢ سودانى و٦١٢ كويتى .

أحكام القضاء :

عقد الايجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه . لا ينتهى بوفاة المستأجر . طلب الانهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال بشأن عقد ايجار عيادة .

(الطعن ٨٦٢ لسنة ٤٣ق جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٧٧س ٢٨ ص١٥٧٣)

وفاة مستأجر العيادة الطبية فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم جواز تطبيق حكم المادة ٢١ منه بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه . وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى .

(الطعن ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص١٦٢)

عقود ايجار الاماكن بسبب حرفة المستأجر. انتهاؤها بوفاته منوط برغبة ورثته اذا كانت ممارسة المهنة تعود منفعتها عليه وحده. حق ورثة المستأجر والمؤجر فى انهاء العقد متي كانت المنفعة تعود عليهما معا .

(الطعن ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٢/٥/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص١٦٢)

عقد الايجار لا ينتهى كأصل بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر حتى انهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . لهم وللمؤجر هذا الحق اذا عقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى .

(الطعن ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٤/٧/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص٥٥)

طلب المؤجر انهاء العقد لوفاة المستأجر . عبء اثبات ان العقد حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . وقوعه على عاتق المؤجر. لايكفى فى ذلك النص فى العقد على الغرض من الايجار.

(الطعن ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ٤/٧/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص٥٥)

عقد الايجار . لا ينتهى بوفاة أحد طرفيه . ابرامه بسبب حرفة المستأجر لورثته دون المؤجر حق انهائه . انعقاده لإعتبارات شخصية فى المستأجر . لورثته وللمؤجر الحق فى انهائه .

(الطعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ق جلسة ٦/١٦/ ١٩٧٩س ٣٠ ص٦٥٢)

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته ، لورثته حق البقاء فى العين. عدم اشتراط احتراف ايهم لذات حرفة مورثهم. علة ذلك.

(الطعن٦٧٦لسنة ٤٥ ق جلسة ٦/١٦/ ١٩٧٩س ٣٠ ص٦٥٢)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه. لا ينتهى بوفاة المستأجر طلب الإنهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه. المادتان ٦٠١، ٦٠٢مدنى .

(الطعن ٩٧٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٣/٦/١٩٨٣س ٣٤ ص١٤٢٠)

عقد الايجار لا ينتهى كأصل بوفاة المستأجر . للورثه دون المؤجر الحق فى انهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . إبرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره. للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب انهائه المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى .

(الطعن ٨ لسنة ٤٩ق جلسة ١٠/٥/١٩٨٤س ٣٥ ص١٢٤٥)

وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى . أو تركه لها . أثره . إمتداد العقد لصالح ورثته أو شركائه . م٢٩ / ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نص مستحدث لا محل لإعمال حكمه على الوقائع السابقة على ١٩٧٧/٩/٩ . علة ذلك.

(الطعن رقم٢٢٨٩ لسنة٥١ق جلسة٢/٥/١٩٩٠ س٤١ ص١٥)

عقد الايجار عدم انتهائه كأصل بوفاة المستأجر . للورثه دون المؤجر الحق فى إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . ابرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره . للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب انهائه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . علة ذلك . مؤداه . العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخله فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى . عدم

م ٦٠٢

انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق فى الإيجار لورثته . م ٦٠١ مدنى . لا يحق لهم الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار اعمالا لحكم المادة ٢٩ / ٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٩٤)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر . عدم انتهائه بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد . إبرامه لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ثبوت طلب الانهاء لورثته وللمؤجر على السواء . علة ذلك . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال . بشأن معمل أسنان .

(الطعن ٢٤٥٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

ملحوظة :

مما يجدر به الحديث فى هذا المقام أن نذكر بأن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قد صدر بشأن تعديل واستبدال الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن والخاص بإيجار العين لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ونورد هذا القانون نظراً لأهميته .

م ٢ ٦٠٢

قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ [(١)]

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ،

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى: « فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوى فى ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم » .

وإعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل. لايستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمره واحدة .

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ١٢ (مكررا) فى ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ .

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع .

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتبارا من ذات الموعد .

م ٦٠٢

ثم يستحق زيادة سنوية ، بصفة دورية ، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر .

(المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى إنتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها إعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧ هـ (الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ م) .

كما صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ سالف الإشارة إليه على النحو التالى :

قانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ [1]

بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ،

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، النص الآتى :

« ثم يستحق زيادة سنوية وبصفة دورية فى نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة :

(٢٪) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

(١٪) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ » .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به إعتبارا من أول ابريل سنة ٢٠٠١ .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٤ المحرم سنة ١٤٢٢ هـ .

(الموافق ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١ م) .

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية - العدد ١٣ (تابع) فى ٢٠٠١/٣/٢٩ .

مادة ٦٠٣

(١) لايترتب على اعسار المستأجر ان تحل أجرة لم تستحق.

(٢) ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالاجرة التى لم تحل. وكذلك يجوز للمستأجر اذا لم يرخص له فى التنازل عن الايجار أو فى الايجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٢ ليبى و ٥٧٠ سورى و ٧٨٥ عراقى.

المذكرة الايضاحية:

ويمتنع الفسخ اذا دفع المستأجر الأجرة فى مواعيدها برضاء دائنيه اذ قد تكون لهم مصلحة فى أن يبقى مدينهم فى العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من ايفاء ماعليه من الديون.

أحكام القضاء:

الحق فى الاجارة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة، وهو حق مالى يجوز التصرف فيه والحجز عليه ومن ثم

م ٦٠٣

يجوز لدائن المستأجر ان يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقا لما تقضي به المادة ٢٣٥ من القانون المدنى ، واذ كان الثابت فى الدعوى ان مدين مصلحة الضرائب كان يستأجر من الشركة المطعون عليها متجرا ثم غادر الديار المصرية دون ان يوفى بما عليه ووقعت الطاعنة - مصلحة الضرائب - الحجز على موجودات المحل الخشبية وعلى حق مدينها فى الاجارة ثم قامت ببيعها ، وتمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها فى حق الاجارة هو بيع للمتجر بأكمله نظرا لان سمعته التجارية متوقفة على الصقع الذى يقع فيه واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحظر استعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر فى الاجارة كما اشترط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ولم يعن ببحث الظروف الملابسة للبيع وما قد يكون لها من دلالة على توافر العناصر المعنوية اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور فى التسبيب .

(الطعن ٣٥١ لسنة ٣٤ق جلسة ١٠ / ٥ / ١٩٧٢ س ٢٣ص ٨٣٥)

مادة ٦٠٤

(١) اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية .

(٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٣ ليبى و ٥٧١ سورى ٧٨٦ عراقى و ٥٩٧ لبنانى و٤٩٣ سودانى .

المذكرة الايضاحية :

« عمم المشروع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر فأى سبب وليس البيع وحده يكفى ، فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية كان هذا حكمه حكم البيع ، بل أن البيع نفسه قد يكون اختياريا كما هو الغالب وقد يكون جبريا ، والحكم واحد فى الحالتين الا أن نقل الملكية بالميراث له حكم

آخر فسيأتى ان الايجار لا ينقضى بموت المؤجر بل تظل ورثته ملتزمة بالايجار الذى عقده مورثهم .. فلا يسرى الايجار على خلف المؤجر الا اذا كان ثابت التاريخ سابقا على سبب نقل الملكية ، فاذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلا وكان كل من البيع والايجار غير ثابت التاريخ أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد فان الايجار لا يسرى فى حق المشترى حتى لو كان عقد البيع غير مسجل » .

أحكام القضاء :

الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية . انصراف أثره الى الخلف الخاص . شرطه . حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة لاشتراط عليه بها وقت انتقال الشئ اليه . التزام المؤجر بتركيب مصعد . انتقاله الى مشترى العقار ولو لم يكن واردا فى عقود الايجار .

(الطعن ٤٦٨ لسنة ٤٣ق جلسة ٩ / ٦ / ١٩٧٦ س٢٧ ص١٣٢٢)

مشترى العقار بعقد غير مسجل . ليس إلا دائنا عاديا للبائع . لاحق له فى مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما. نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشترى بالتسجيل.

(الطعن ٦٠١ لسنة٤٣ق جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ٨٧٧)

مشترى العقار بعقد غير مسجل . له كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر . شرطه . حوالة عقد الإيجار اليه من البائع مع قبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها .

(الطعن ٩٥٨ لسنة٤٦ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٧٨س ٢٩ص ١٦٩٤)

م ٦٠٤

حوالة البائع عقود إنجاز العقار المبيع للمشترى ونفاذها فى حق المستأجرين باعلانهم بها . أثره. للمشترى حق اقامة دعوى الاخلاء بالتأجير من الباطن .

(الطعن ٦١٨ لسنة٤٥ ق جلسة ٧ / ٤ / ١٩٧٩س ٣٠ ص٤٠)

بيع العقار بعقد غير مسجل . الإيجار الذى يبرمه البائع . غير نافذ فى حق المشترى. علة ذلك . قيامه بتسليم للعقار المستأجر. للمشترى حق فى الرجوع على البائع بالتعويض أو بفسخ البيع مطالبته المستأجر بالتسليم رهين بتسجيل عقد البيع. علة ذلك.

(الطعنان رقما ٨٣٤، ٨٦٠ لسنة٥٠ق - جلسة٢٥ / ٤ / ١٩٨١ س٣٢ص١٢٦٢)

لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار شرطه . حوالة عقد الايجار له من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو اعلانه بها قبول الحوالة . أثره . للمشترى مقاضاة المستأجر المحال عليه فى شأن الحقوق المحال بها . علة ذلك .

(الطعن٥٩٧ لسنة٤٨ق جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٨٣س ٣٤ص ١١٥٦)

انصراف أثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. مشترى العقار المؤجر لا يعد خلفا خاصا إلا إذا انتقلت الملكية اليه فعلا بالتسجيل . التزام المستأجر قبله بكافة التزاماته بمجرد علمه بانتقال الملكية.

(الطعن ١٩٧٨ لسنة٥٣ق جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٨٨س ٣٩ ص٣٢٠)

مشترى العقار بعقد لم يسجل . حقه فى طلب تسليم العين المبيعه اليه وطرد الغاصب منها . علة ذلك .

(الطعن ٢٥٢ لسنة ٥٦ق جلسة ٨/١/١٩٩٢)

عقد البيع غير المسجل . أثره .

(الطعن ٢٨٦٩ لسنة ٦١ق جلسة ١٢/١/١٩٩٢)

عقد البيع غير المسجل . أثره . للمشترى حق الانتفاع بالمبيع وحيازته وجميع الحقوق الأخرى - عدا حق الملكية - وكافة الدعاوى المرتبطة به .

(الطعن ٥٩٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٥/٣/١٩٩٢)

انصراف أثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. عدم إعتبار مشترى العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بإنتقال الملكية فعلاً بالتسجيل. إلتزامه بتسجيل عقد شرائه للإحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ مدنى.

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩/١١/١٩٩٢ س٤٣ ص ١١٦٤)

علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية . أثره . إلتزامه بدفع الأجرة إليه .

علم المستأجر المعول عليه فى الحلول محل البائع فى عقد الإيجار وإلزامه بدفع الأجرة لمشترى العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية ، فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشترى .

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩/١١/١٩٩٢ س٤٣ص١١٦٤)

مادة ٦٠٥

(١) لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذا فى حقه ان يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣.

(٢) فاذا نبه على المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار فان المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا مالم يتفق على غير ذلك ولايجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد ان يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد ان يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٤ ليبى و ٢٧٢ سورى و ٧٨٧ عراقى و ٥٩٨ لبنانى و٤٩٣ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

« واذا لم يسر الايجار فى حق المشترى كان له أن يجبر المستأجر على الاخلاء بشرطين أولهما ان ينبه عليه بالإخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ والثانى ان يستوفى المستأجر من المؤجر تعويضا عما لحقه من الضرر بسبب انتهاء الايجار قبل ميعاده وله ان يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر أو من المشترى نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به ».

مادة ٦٠٦

لا يجوز للمستأجر ان يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت اليه الملكية اذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما ان يعلم ، فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٥ ليبى و ٥٧٣ سورى و ٧٨٨عراقى و٤٩٤ سودانى.

المذكرة الايضاحية:

تقابل هذه النصوص فى التقنين الحالى المواد ٣٨٩ ـ ٣٩٠ ـ ٤٧٤ ـ ٤٧٧ ، ويلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع ما يأتى :

(أ) عمم المشروع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر ، فأى سبب ، وليس البيع وحده ، يكفى . فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية ، كان هذا حكمه حكم البيع بل ان البيع نفسه يكون اختياريا كما هو الغالب وقد يكون جبريا ، والحكم واحد فى الحالتين . الا ان نقل الملكية بالميراث له حكم آخر ، فسيأتى ان الايجار لاينقضى بموت المؤجر ، بل تظل ورثته ملتزمة بالايجار الذى عقده مورثهم .

م ٦٠٦

(ب) بين المشروع صراحة ان من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة يجوز له ان يتمسك بعقد الايجار، حتى لو كان غير نافذ فى حقه.

(جـ) حدد المشروع العلاقة ما بين المستأجر وخلف المؤجر فى حالة ما إذا بقى الايجار قائما، سواء لنفاذه فى حق الخلف أو لتمسك الخلف به رغم عدم نفاذه. فذكر ان خلف المؤجر يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقد الايجار من حقوق والتزامات، كما هو الامر فى حوالة الحق وحوالة الدين، ويلاحظ ان هذا تطبيق تشريعى للمبدأ القاضى بأن الخلف الخاص يتأثر بالعقد الذى لم يكن طرفا فيه (انظر م ٢٠٦ من المشروع) ويترتب على ذلك ان ما عجله المستأجر للمؤجر من الاجرة يحتج به على خلف المؤجر الا اذا أثبت الخلف ان المستأجر عندما عجل الاجرة كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع ان يعلم ذلك، وللخلف ان يرجع على المؤجر فيما سرى فى حقه من أجرة معجلة (م ٨٠٩ من المشروع ولا مقابل لها فى التقنين الحالى).

٢ ـ وقد اقتصر المشروع، بعد هذه الايضاحات، على ان ينقل أحكام التقنين الحالى، فلا يسرى الايجار على خلف المؤجر الا اذا كان ثابت التاريخ وسابقا على سبب نقل الملكية. فاذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلا، وكان كل من البيع والايجار غير ثابت التاريخ، أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد، فإن الايجار لايسرى فى حق المشترى، حتى لو كان عقد البيع غير مسجل واذا لم يسر الايجار فى حق المشترى، كان له ان يجبر المستأجر على الاخلاء بشرطين: أولهما: ان ينبه عليه بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٧٦١، والثانى ان يستوفى

المستأجر من المؤجر تعويضا عما لحقه من الضرر بسبب انتهاء الايجار قبل ميعاده وله ان يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر ، أو من المشترى نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به.[1]

أحكام القضاء :

مشترى العقار بعقد غير مسجل . ليس الا دائنا عاديا للبائع. لاحق له فى مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما. نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشترى بالتسجيل.

(الطعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٨٧٧)

علم المستأجر بحلول مشترى العقار محل البائع فى عقد الايجار. العلم المعول عليه هو بأن مشترى العقار سجل عقده وانتقلت اليه الملكية.

علم المستأجر المعول عليه فى الحلول محل البائع فى عقد الايجار والتزامه دفع الاجرة لمشترى العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المطعون عليه محالا اليه بعقد الايجار رغم خلو الأوراق مما يفيد ذلك ورغم ان علم الطاعنين - المستأجرين - بشراء المطعون عليه الأول للعقار واختصامهم اياه فى دعوى التخفيض لا يخول له الحق فى اقتضاء الأجر منهم طالما لم يسجل عقد شرائه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٨٧٧)

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٥٩٢ وما بعدها .

مادة ٦٠٧

اذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر ان ينهى العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق ان ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٦ ليبى و ٥٧٤ سورى و ٧٨٩ عراقى و ٥٩٦ لبنانى و٤٩٥ سودانى و٦١٤ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« تكفلت هذه المادة والمواد من (٨١١ - ٨١٣) بحل كثير من المشاكل العملية فى عقد الايجار . فالمادة ٨١٠ لا تجيز انهاء الايجار قبل انقضاء مدته ، حتى لو احتاج المؤجر العين لسكناه أو لاستعماله الشخصى الا اذا كان هناك اتفاق على ذلك. وفى هذه الحالة يجب على المؤجر ان ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٧٦١ (من المشروع) ».

أحكام القضاء :

تستحق الأجرة متى كان المؤجر قد قام من جانبة بتنفيذ عقد الايجار ويعتبر ان العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر

م ٦٠٧

والعين المؤجرة ، بحيث يتمكن من وضع يده عليها والانتفاع بها في المدة المتفق عليها . واذن فمتى كان الثابت في الحكم ان المؤجرة (شركة استوديو الاهرام) قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت العقار المؤجر(الإستديو) تحت تصرف المستأجر وأنها أخطرته بذلك ولم يكن ثمة ما يمنعه من الانتفاع به وفقا لعقد الايجار فانه يكون ملزما بدفع الاجرة المتفق عليها ولو لم يتسلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمؤجر بها .

(نقض جلسة ٢٠/٦/١٩٥٢ س ٣ مج فني مدني ص ٦٥٣)

مادة ٦٠٨

(١) اذا كـان الايجـار مـعـين المدة ، جـاز لكـل من المتـعاقـدين ان يطلب انـهاء العـقد قـبل انقـضاء مـدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها ان تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا ، على ان يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى ان يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا .

(٢) فاذا كـان المؤجر هو الذى يطلب انهاء العـقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٧ ليبى و ٥٧٥ سورى و ٧٩٠ عراقى و٤٩٦ سودانى.

المذكرة الايضاحية:

« ويتوفر العذر بالمستأجر ان كان محاميا استأجر مكتبه ثم اضطر الى ترك مهنته لسبب لايد له فيه ، وما اعسار المستأجر وموته ونقله الى بلد آخر اذا كان موظفا الا أمثلة للاعذار الطارئة التى تبرر انهاء الايجار ، كذلك قد يكون تنفيذ الايجار أو

الاستمرار فى تنفيذه مرهقا للمؤجر نفسه ، كما اذا كان هذا قد تعهد باقامة بناء يكمل العين المؤجرة ثم جدت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقا للمؤجر ، ففى الحالتين يستطيع المتعاقد الذى يرهقه تنفيذ الايجار أو الاستمرار فيه أن يطلب انهاءه بعد التنبيه بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ وبعد ان يعوض الآخر تعويضا عادلا تراعى فيه هذه الظروف ، كل هذا اذا كان الايجار محدد المدة ، أما اذا كانت مدته غير محددة فيكفى أن يلجأ الطرف الذى يحس ارهاقا الى حقه فى تنبيه الطرف الآخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ».

أحكام القضاء :

التمسك بأن تنفيذ عقد الإيجار صار مرهقا بسبب منع السلطات المصرية العمال من دخول المعسكرات . عدم جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٨٢ لسنة ٣٥ق جلسة ٤ / ١١ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ١١٥١)

مادة ٦٠٩

يجوز للموظف أو المستخدم اذا اقتضى عمله ان يغير محل اقامته ان يطلب انهاء ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ . ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٨ ليبى و٥٧٦ سورى و٧٩٣عراقى و٤٩٧ سودانى و٦١٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« اذا اقتضى عمل الموظف أو المستخدم سواء كان يعمل فى المصالح الحكومية أو فى غيرها أن يغير محل اقامته بشرط الا يكون النقل بناء على طلب المستخدم أو نتيجة لخطئه ».

٢ - بعض أنواع الايجار

ايجار الأراضى الزراعية

مادة ٦١٠

اذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض الا اذا كان الايجار يشملها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٩ ليبى و ٥٧٧ سورى و ٧٩٨ عراقى و٤٩٩ سودانى و٦٠٥ لبنانى و ٨٠٨ تونسى .

المذكرة الايضاحية:

« فالعين المؤجرة وهى الأرض الزراعية قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر والأصل انها لا تدخل فى الايجار الا اذا اتفق على ذلك فان كان هناك اتفاق وجب ان يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرف الآخر، وهذا المحضر وسيلة للاثبات من شأنها ان تحسم النزاع لاسيما وان قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فاذا ضاع شئ منها أو تلف ولم يثبت المستأجر ألا يد له فى ذلك كان مسئولا عن هذه القيمة المقدرة ... ويكون المؤجر هو الملزم بتعويض مايهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لايد للمستأجر فيه » .

أحكام القضاء :

متى كانت محكمة الموضوع قد نفت فى حدود سلطتها التقديرية انعقاد اجارة بين مصلحة الاملاك والطاعنين بشأن الأراضى محل النزاع فيها وانتهت الى أن وضع يد الطاعنين كان بغير سند من القانون وأن المبالغ التى كانت تحصلها منهم المصلحة المذكورة انما كانت مقابل استغلالهم لها بطريق الخفية وكان المستفاد من المادة ١ فقره (هـ) من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى ان المقصود بالاستغلال بطريق الخفية هو ما كان بغير عقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى أن الطاعنين لا يحق لهم التمسك بقانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى البقاء فى الأرض محل النزاع لا يكون مخالفا للقانون ذلك ان قانون الاصلاح الزراعى بما أورده من نصوص فى الباب الخامس منه لا يحمى الا مستأجر الأراضى الزراعية أما من كان وضع يده بغير عقد ايجار فلا تشمله هذه الحماية .

(الطعن رقم ٤٤٩ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/٦/٢٤)

الدائن المرتهن الذى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة . حقه فى تأجيرها للغير . عدم انقضاء الإيجار بانقضاء الرهن . امتداد عقد الإيجار تلقائيا فى مواجهة المدين الراهن ومن اشترى منه العقار .

(الطعن ٩١٥ لسنة ٤٧ق جلسة ٤ / ٣ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٧٢٤)

الطعن بالنقض المبنى على تناقض حكمين إنتهائيين . شرطه مناقضة الحكم المطعون فيه لقضاء سابق حاز قوة الأمر المقضى فى

مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع واستقرت حقيقتها بين طرفى الخصومة بالفصل فيها فى الحكم السابق . مثال فى إيجار .

(الطعن ٨٩٣ لسنة ٥٠ق جلسة ٢ / ١٢ / ١٩٨١س ٣٢ ص ٢١٩٠)

عقد الإيجار الذى يتعين إيداع نسخته بالجمعية الزراعية ويختص القضاء الجزئي بنظر المنازعات الناشئة عنه . المقصود به . عقد الإيجار نقداً أو مزارعة عقد تبادل الإنتفاع الزراعى. لا يعد كذلك .

عقد الإيجار الذى يتعين إيداع نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية الذى يختص القضاء الجزئى بنظر المنازعات الناشئة عنه طبقاً لقانون الإصلاح الزراعى هو عقد الإيجار نقداً أو مزارعة أما عقد تبادل الإنتفاع الزراعى فلا يعد كذلك .

(الطعن رقم٢٧٧ لسنة٥٨ق جلسة٢ / ١١ / ١٩٩٢ س٤٣ ص١١٠١)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . مبانى العزب من ملحقات الأرض الزراعية الواقعة فى نطاقها بحسبانها منافع مشتركة . أثر ذلك . لا يحق لمستأجر جزء من هذه الأطيان أن يتخذ من مبنى فيها سكنا خاصا .

(الطعن ٦٢٠١ لسنة٦٣ق جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

ثبوت عدم إنتهاء عقود إيجار الأطيان الزراعية المؤجرة للطاعنين . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمساكن الملحقة بها وإلزامهم بتحرير عقود إيجار عنها . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦٢٠١ لسنة٦٣ق جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

مادة ٦١١

اذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه ان يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٠ ليبى و ٥٧٨ سورى و ٥٠٠ سودانى و٧١٥/٢ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« يلتزم المستأجر ان يتعهد هذه الأدوات والمواشى بالصيانة المألوفة . فاذا نفق بالرغم من ذلك من الماشية ما ينفق عادة ، عوض ما نفق بما يحصل من النتاج ومازاد فهو له . واذا هلك أو تلف شئ من الماشية أو الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر ان ذلك يرجع لسبب لايد له فيه ، وجب أن يخطر المؤجر ، ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف . فان تأخر عن ذلك تأخرا يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر ان يعوض على حساب المؤجر ما هلك أو تلف ، ويخصم ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة .

مادة ٦١٢

اذا ذكر فى عقد ايجار الأرض الزراعية ان الايجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٩ سورى و ٧٩٩ عراقى و ٥٠١ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

« لضمان استقرار الزارع فى الأرض واستغلالها على وجه مرض وضع حد أدنى لمدة عقد الايجار ثلاث سنوات تمشيا مع الدورة الزراعية الثلاثية . و جاء فى المذكرة الايضاحية للمادة ٦١٢ مدنى : تحسب مدة ايجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء فاذا لم تحدد المدة اعتبر الايجار لسنة زراعية كاملة » .

أحكام القضاء:

يشترط - طبقا للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ - لاعتبار عقد الايجار منتهيا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار فى حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩ - ١٩٦٠ الزراعية ان يكون عدم الوفاء بغير حق فإن

م ٦١٢

كان الالتزام الذى لم يوف به المستأجر هو التزامه بدفع الأجرة ، وكان من حقه ان يحبسها بسبب تعرض المؤجر له فى الأرض المؤجرة وحرمانه من الانتفاع بها فانه لا يجوز فى هذه الحالة اعتبار المستأجر مخلا بهذا الالتزام وحرمانه على هذا الأساس من الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار طبقا للقوانين الاستثنائية التى تقضى بهذا الامتداد .

(الطعن ٢١١ لسنة ٣٤ق جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ١٥٧٢)

مادة ٦١٣

(١) يجب ان يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص ان يعمل على ان تبقى الأرض صالحة للانتاج .

(٢) ولا يجوز له دون رضاء المؤجر ان يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الايجار .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٢ ليبى و ٥٨٠ سورى و ٨٠٤ عراقى و ٦٠٦ لبنانى و٥٠٢ سودانى. و ٨٠٩ تونسى و٧١٨ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« لا يجوز « للمستأجر » ان يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها « الأرض » تغييرا جوهريا يبقى الى ما بعد انتهاء الايجار كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفاكهة أو الخضروات الى زراعة محصولات أخرى ولكن يجوز له أن يدخل تغييرا غير جوهرى أو تغييرا جوهريا ينتهى بانتهاء الايجار أو تغييرا جوهريا يبقى بعد الايجار اذا كان ذلك بأذن المؤجر وعليه بوجه خاص ان يعمل على ابقاء الارض صالحة للانتاج ولكن ليس عليه ان يزيد فى صلاحيتها » .

مادة ٦١٤

(١) على المستأجر ان يقوم باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال. كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

(٢) أما اقامة المبانى والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين . فيلتزم بها المؤجر مالم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦١٣ ليبى و ٥٨١ سورى و ٦٠٨ لبنانى و٥٠٣ سودانى و٨١٢ تونسى و٧١٩ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« الاصلاحات التأجيرية التى يقوم بها المستأجر فى الأراضى الزراعية هى تطهير الترع وأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور

م ٦١٤

والاسوار والآبار والمصارف والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال نحو ذلك، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بشئ آخر ، أما الاصلاحات التأجيرية الكبيرة التي يقوم بها المؤجر فهي اقامة المباني اللازمة للزراعة ،وما تحتاج اليه هذه المباني من اصلاحات كبيرة ، وكذلك الاصلاحات الكبيرة اللازمة للآبار والترع ومجاري المياه والخزانات ونحو ذلك كل هذا مع مراعاة العرف أو ما يتفق عليه المتعاقدان».

مادة ٦١٥

اذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال .كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٤ ليبى و ٥٨٢ سورى و ٨٠٠ عراقى و ٦١٠ لبنانى و ٥٠٤ سودانى و ٨١٤ تونسى .

أحكام القضاء:

« الإتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة إتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الإيجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لايعتبر من النظام العام » .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٣/١١/١٩٥٨)

مادة ٦١٦

(١) اذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة. جاز للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة.

(٢) أما اذا لم يهلك الا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض، كان للمستأجر ان يطلب إنقاص الأجرة.

(٣) وليس للمستأجر ان يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها اذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الاجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٥ ليبى و ٥٨٣ سورى و ٨٠١ عراقى و٤٩٩ سودانى و ٦١١ لبنانى و ٨٠٨ تونسى و ٧٢١ و٧٢٢ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

لا يجوز للمستأجر ان يطلب انقاص الأجرة أو اسقاطها اذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر كأن كان مؤمنا ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضانا استثنائيا وأعطت الحكومة تعويضا عن ذلك .

أحكام القضاء :

حق المستأجر فى طلب انقاص الأجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد اشترط فى العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، و إذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ان اصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لانه يشترط فى القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح فى القانون - وكان لا نزاع فى أن عقد الايجار تضمن اتفاقا بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فان النعى عليه خطأه فى تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس والإتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الايجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لايعتبر من عقود الأذعان .

(نقض جلسة ١٣ / ١١ / ١٩٥٨ س ٩ مج فنى مدنى ص ٦٨٩)

مادة ٦١٧

يجوز للمستأجر اذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الايجار بسبب لايد له فيه ان يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدى الأجرة المناسبة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٦ ليبى و ٥٨٤ سورى و ٨٠٣ عراقى و ٦١٧ لبنانى و٥٠٧ سودانى و ٨٢١ تونسى .

المذكرة الايضاحية:

ويفترض فى كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لايد للمستأجر فيه كأن يرجع السبب الى تغيرات الجو أو انخفاض النيل فان كان له يد فى التأخير كأن كان قد تأخر فى الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية فلم تنضج فى ميعادها كان هو المسئول عن ذلك ويترك الأمر لتقدير القاضى.

مادة ٦١٨

لا يجوز للمستأجر ان يأتى عملا يكون من شأنه ان ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الأرض ان يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها اذا لم يصبه ضرر من ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٧ ليبى و ٥٨٥ سورى و ٨٠٤ عراقى و ٦١٨ لبنانى و٥٠٨ سودانى و ٨٢٣ تونسى .

المذكرة الايضاحية :

« تعرض المادة لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق وتقوم هذه العلاقة على التعاون فالمستأجر السابق يلتزم التزاما سلبيا بألا يأتى عملا يكون من شأنه ان ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق كأن يتباطأ فى جنى المحصول أو يعرقل من اعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاما ايجابيا بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك . ويلتزم كذلك بأن يترك من المأوى والتسهيلات مايلزم لاعمال الزراعة للمستأجر اللاحق . ويجب على المستأجر اللاحق ان يترك للمستأجر السابق من المأوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبقى من المحصول ويتبع عرف الجهة فى كل ذلك ».

بعد أن فرغنا من أحكام إيجار الأراضى الزراعية نذكر بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢:

مادة ٣٣مكررا (ز)[١]

تنتهى عقود ايجار الأراضى الزراعية نقدا أو مزارعه السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك .

ولا ينتهى عقد الايجار بموت المؤجر أو المستأجر واذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة ينتقل حق الايجار الى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة السابقة.

وتسرى أحكام القانون المدنى ، بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الايجارية على عقود الايجار المذكورة فى الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار اليها.

واذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينة فى الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه، أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية ، أو أن يستمر مستأجرا للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها فى الفقرة الأولى.

---

(١) هذه المادة مستبدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد (٢٦) مكررا فى ١٩٩٢/٦/٢٨ ويعمل به فى اليوم التالى من تاريخ نشره .

م ٦١٨

والفقرة الأولى من هذه المادة تتضمن أن عقود الايجار السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون والذى يبدأ العمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره كما نصت المادة السابعة منه على ذلك فى ٢٩ يونية ١٩٩٢ أى فى اليوم التالى على تاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ٢٨ يونية ١٩٩٢ بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ غير أن هذا النص قد أجاز الاتفاق بين طرفى العلاقة الايجارية على مخالفة ذلك. إذ جاء فى نهاية الفقرة (مالم يتفق الطرفان على غير ذلك) وعلى هذا فان البين من النص أنه قد حدد خمسة سنوات تستمر فيها العلاقة الايجارية ثم بعد ذلك تنتهى بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ الا اذا نشأ سبب من أسباب الاخلاء قبل هذه المدة .

وعلى ذلك يبين لنا أن هذه المادة جوهر التعديل الذى طرأ على قانون الإصلاح الزراعى وأنها أحدثت تغييرا هاما فى مجال العلاقات الإيجارية فى قانون الإصلاح الزراعى ووضعت حداً لتأبيد العقود.

حيث تراءى للمشرع مؤخرا أن أحكام تأبيد العلاقة الإيجارية وتجهيل مدتها أمرا لا يتمشى مع أحكام الشريعة الإسلامية وهى المصدر الرئيسى للتشريع وأن الجهالة بالمدة فى إيجار الأرض الزراعية يترتب عليه الجهالة بالمنفعة المتعاقد عليها مما يؤدى الى فساد العقد وتنتهى عقود الإيجار فى هذا التاريخ سواء كانت بالمزارعة أو بالنقد وبغض النظر عن تاريخ إبرامها طالما أنها سارية فى تاريخ العمل بهذا القانون وهو ١٩٩٢/٦/٢٩.

م ٦١٨

أيلولة الأرض الى الورثة كل حسب نصيبه الشرعى :

ان انتقال الايجار الى الورثة يتم حسب النصيب الشرعى للذكر مثل حظ الأنثيين.

القانون الذى يحكم العلاقة بعد انتهاء عقد الايجار :

لقد أوضح التعديل الجديد حكم هذه الحالة وذلك بنصه فى الفقرة الثالثة على سريانه أحكام القانون المدنى فيما يتعلق بالقيمة الايجارية وتحديده وذلك على عقود الايجار وعلى هذا فانه لايسرى قانون الاصلاح الزراعى عليها وإنما تحكمه القواعد العامة الوارده فى القانون المدنى .

المزارعة:

مادة ٦١٩

يجـوز ان تعطى الأرض الزراعـيـة والأرض المغـروسـة بالاشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءا معينا من المحصول .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٨ ليبى و ٥٨٦ سورى و ٨٠٥ عراقى .

مادة ٦٢٠

تسرى أحكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية اذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٩ ليبى و ٥٨٧ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« تعرض هذه المادة لبيان الأحكام التى تنظم عقد المزارعة فهى على الترتيب الآتى :

(أ) الاتفاق والعرف .

(ب) فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف فتسرى الأحكام التى أوردها المشروع ، وهى الأحكام التى سيأتى ذكرها .

(ج) فان لم توجد فتسرى أحكام ايجار الاراضى الزراعية ثم أحكام عقد الايجار بوجه عام .

(د) فان لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الاسلامية ».

مادة ٦٢١

اذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٠ ليبى و ٥٨٨ سورى و ٨٠٧ عراقى و٧٢٦ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

المزارعة اذا لم تحدد لها مدة ، تكون لمدة دورة زراعية سنوية ، وقد صرح بهذا الحكم فى المزارعة ، وهو مفهوم كذلك فى ايجار الأراضى الزراعية بوجه عام .

مادة ٦٢٢

الايجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد اذا كانت مملوكة للمؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢١ ليبى و ٥٨٩ سورى و ٨٠٧ عراقى .

المذكرة الايضاحية :

« خلافا لما تقدم فى الأراضى الزراعية ، تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد اذا كانت مملوكة للمؤجر فهى تدخل دون اتفاق ولا تخرج الا باتفاق على خروجها وترجع هذه الخاصية الى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواشى ».

مادة ٦٢٣

(١) يجب على المستأجر ان يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه .

(٢) وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع الا اذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها مايبذله الشخص المعتاد .

(٣) ولا يلزم المستأجر ان يعوض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٢ ليبى و ٥٩٠ سورى و ٧٣١ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

العناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة . فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ، لانه هو الذى اختاره . أما العناية المطلوبة فى المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد ولا تنقطع صلة المؤجر بالزراعة بل هو الذى يتولى التوجيه والرقابة فى حدود الاتفاق والعرف لانه شريك ويهمه نجاح المحصول .

مادة ٦٢٤

(١) توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة .

(٢) فاذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولايرجع أحد منهما على الآخر.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٣ ليبى و٥٩١ سورى و ٨٠٦ عراقى و٧٢٧ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« توزع الغلة على أساس وجود الشركة، فالمؤجر والمزارع شريكان ، لكل حصته المتفق عليها أو التى يقضى بها العرف، فان لم يوجد اتفاق ولا عرف فلكل نصف الغلة، وتبعة الهلاك عليهما معا ، كل بقدر حصته ».

أحكام القضاء:

« إذا كان ثمة عقد إيجار مشاركه بين إثنين فأضاف أحدهما المحصول الناتج من الأرض المؤجرة بهذا العقد الى ملكه وتصرف فيه بالبيع وإستولى على كامل ثمنه لنفسه دون الآخر فذلك يعتبر تبديدا يعاقب عليه بالمادة ٣٤١ من قانون العقوبات » .

(الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٦/ ١/ ١٩٥١)

مادة ٦٢٥

لا يجوز فى المزارعة ان ينزل المستأجر عن الايجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن الا برضاء المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٤ ليبى و ٥٩٢ سورى و ٨١٠ عراقى و٧٣٢ أردنى.

المذكرة الايضاحية:

« لايجوز للمزارع ان يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن حتى لو لم يوجد شرط مانع فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة اذ هى ملحوظ فيها شخصية المزارع فاذا أخل هذا بالشرط المانع جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض ».

أحكام القضاء:

تأجير الأرض الزراعية. قصره على من يقوم بزراعتها بنفسه. م ٣٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٩٢ قبل تعديلها بالقانونين رقمى ٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، مخالفة ذلك . بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار . أثره . بطلان عقد الايجار الأصلى وعقد الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار . لايخل ذلك بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أو المتنازل اليه عن الايجار بماله من حقوق مقابل الانتفاع بالعين أو التعويض عما اصابه من ضرر وفقا للقواعد العامة .

(الطعن ٥٩٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ لم ينشر بعد)

مادة ٦٢٦

لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٥ ليبى و ٥٩٣ سورى و ٨١٢ عراقى .

المذكرة الايضاحية:

تنقضى المزارعة بموت المزارع ، لانه الذى لوحظت شخصيته، أما موت المؤجر فلا ينهى المزارعة ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره .

مادة ٦٢٧

(١) اذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما انفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .

(٢) ومع ذلك اذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضا عن استعمال حقوقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها ان يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٦ ليبى و ٥٩٤ سورى و ٨١٣ عراقى .

المذكرة الايضاحية :

« اذا انقضت المزارعة قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة على أساس ان يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التى صرفها على المحصول الذى لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج فيحصد ويقسم ».

أحكام القضاء بشأن المزارعة :

اذا كان الثابت من الحكم الابتدائي الذى أحال اليه الحكم المطعون فيه فى بيان وقائع النزاع ان أجرة الفدان الذى يزرع قطنا هى ثلاثة قناطير وأن سعر القنطار من القطن ٧٢,٥ ريال وهو ما ورد فى صحيفة استئناف المطعون عليهم - وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر ان أجرة الفدان الذى يزرع قطنا ٤٥ جنيها ، دون ان يبين المصدر الذى استقى منه هذا السعر ، وقضى فى الدعوى على أساس هذا التقدير ، مما يعجز هذه المحكمة عن التقرير بصحة أو عدم صحة ذلك ، فانه يكون معيبا بالقصور .

(الطعن ٥٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٧١س٢٢ ص ٩٧٩)

المنازعات المتعلقة بامتداد عقود ايجار الحدائق - انعقاد الاختصاص بنظرها للمحاكم العادية - دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية - مؤدى ذلك . امتناع عرض هذه المنازعات على تلك اللجان قبل الإلتجاء للقضاء . ق ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ .

(الطعن ٣٣٠ لسنة ٣٨ ق جلسة ٧ / ٤ / ١٩٧٤س٢٥ ص ٦٤٢)

الأشجار التى يغرسها المستأجر بالأرض الداخلة فى أموال أسرة محمد على المصادرة بموافقة المؤجر - عدم اعتبارها من الأموال المصادرة - دعوى التعويض عنها - اختصاص القضاء العادى بنظرها. عدم التزام المستأجر بالأحكام الواردة بالقانون ٥٩٨ لسنة ١٩٥٣ .

(الطعن١٩٢ لسنة ٤١ق جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٧٥س ٢٦ ص١٦٥٩)

م ٦٢٧

عقد ايجار الأرض الداخلة فى أموال أسرة محمد على المصادرة - للمستأجر الحق فى التعويض عن الأشجار التى غرسها استنادا الى هذا العقد عند انقضائه -م ٥٩٢ / ١ مدنى - عدم اعتراض المؤجر على زراعة هذه الأشجار - أثره عدم جواز التحدى بانتقال ملكيتها للدولة مع الأرض المصادرة- م ٩٢٢ / ١ مدنى .

اذ يبين من الأوراق أن المطعون عليه يطالب بالتعويض عن الأشجار تأسيسا على أنه قام بغرسها فى الأرض التى كان يستأجرها من الملك السابق ولما آلت ملكية هذه الأرض الى الدولة بقرار ٨ / ١١ / ١٩٥٣ - الصادر من مجلس قيادة الثورة بمصادرة أموال أسرة محمد على - وتولى الاصلاح الزراعى ادارتها حرر عقد ايجار مع المطعون عليه عن هذه الأرض ثم بيعت الى شركة المقطم التى حلت محلها الشركة الطاعنة وأن الشركة الأخيرة تسلمت جزءاً من الأرض المذكورة بما عليها من أشجار، مما مفاده ان المطعون عليه يستند فى ملكيته لهذه الاشجار الى عقد الايجار، ولما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استخلص للأسباب السائغة التى أوردها ان المؤجر الأصلى كان يعلم بما أحدثه المطعون عليه من غراس فى الأرض المؤجرة وأنه ليس فى الأوراق ما يدل على أنه اعتراض على زراعتها ، فإنه يكون للمطعون عليه أن يطالب بالتعويض عن هذه الأشجار عند انقضاء عقد الايجار عملا بحكم المادة ٥٩٢ / ١ من القانون المدنى ولايكون هناك وجه لما تدعيه الطاعنة من أن هذه الأشجار قد انتقلت ملكيتها الى الدولة مع الأرض المصادرة التى كان يستأجرها المطعون عليه بالتطبيق لنص المادة ٩٢٢ / ١ من القانون المدنى.

(الطعن ١٩٢ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٦٥٩)

م ٦٢٧

عقود ايجار أراضى الحدائق والمشاتل عدم خضوعها للامتداد القانونى - علة ذلك .

لم يستثن المشرع عقود ايجار أراضى الحدائق والمشاتل من أحكام الامتداد القانونى كما استثناها من تحديد حد أقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة ، اذ انه وعلى ما هو ظاهر من المذكرات الايضاحية لقانون الاصلاح الزراعى والقوانين المتعاقبة التى نصت على امتداد عقود ايجار الأراضى الزراعية انما يهدف الى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما تدره الأطيان المؤجرة من ريع وأن قوانين الامتداد ما صدرت الا لتطبق على عقود ايجار الأراضى التى تزرع بمحاصيل حقلية عادية دون الحدائق والمشاتل التى يعتبر استئجارها أقرب الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى .

(الطعن ٨٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٨ / ١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٢٤٠)

مادة ٦٢٨

(١) للناظر ولاية اجارة الوقف .

(٢) فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق الا اذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الاجارة من ناظر أو قاضى.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٧ ليبى و ٥٩٥ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« أما من له حق ايجار الوقف فهو الناظر ولا ينتهى الايجار بموته أو بعزله بل يسرى ايجاره الصحيح على الناظر الذى يأتى بعده أما المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق فلا يملك الايجار الا اذا أذن له فى ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى ».

أحكام القضاء :

ولاية ناظر الوقف على ايجار أعيانه هى من المسائل المتعلقة بأصله ولم تكن تحكمها نصوص القانون القديم .

(نقض جلسة ١٩٤٩/٦/٢٥ س ١٠ مج فنى مدنى ص ٤٨٨)

لناظر الوقف الحق فى طلب اخلاء المستأجر ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق على استئذان القاضى حتى ولو كان الاخلاء يترتب عليه ازالة مبان ليقيم بناء جديدا ويجعل من المكان المؤجر منورا أو

ممرا أو حديقة حسبما يشاء وفقا للرسومات الهندسية ولرخصة البناء مما يكون تحت نظر المحكمة عند طلب الاخلاء لهذا السبب .

(٣ / ١١ / ١٩٥٥ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص١٢٢٨)

القضاء برفض الدفع بعدم قبول دعوى الاخلاء من العين المؤجره المرفوعة من وزارة الأوقاف. إستناد الحكم فى ذلك الى المادة الخامسة من القانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ وأن القانون ٤٤ لسنة١٩٦٢ لم يسلب الوزارة حقها فى الإدارة . لا مخالفة للقانون .

(الطعن٩٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٧٥س ٢٦ ص ٩٩٠)

القضاء نهائيا بصحة الإيجار الصادر من ناظر الوقف دون الإيجار الصادر من المستحقين . فرض الحراسة على أمواله الخاصة . عدم شمولها أمر الأداء الصادر لصالح الوقف بالإيجار المتأخر مؤداه. عدم جواز حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل الناظر السابق المؤجر فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة من المستأجر عن الأمر .

(الطعن ٥١٠ لسنة ٤٣ق جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ٨٥٣)

أعيان الوقف . تسليمها للمجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف لإدارتها وإستغلالها نيابة عن وزارة الأوقاف . القانونين ٤٤ لسنة ١٩٦٢ ، ٨٠ لسنة ١٩٧١ . لم يسلب الوزارة حقها فى الإدارة . علة ذلك .

أحكام القانونين رقمى ٤٤ لسنة ١٩٦٢ ، ٨٠ لسنة ١٩٧١ التى نصت على تسليم أعيان الوقف للمجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف لتتولى نيابة عن وزارة الأوقاف إدارتها وإستغلالها - لم تسلب حق وزارة الأوقاف فى إدارة هذه الأعيان ، وغاية الأمر انه رؤى تخفيفاً

م ٦٢٨

للأعباء الملقاه على هذه الوزارة أن تتولى المجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف إدارة وإستغلال تلك الأعيان نيابة عن هذه الوزارة.

(الطعن ٧٢٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٠ / ١ / ١٩٨٥س ٣٦ ص ٩٣)

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم قضى بإستحقاق المطعون ضده لمعاش من ريع الوقف فى حين أنه لاينطبق عليه شرط الواقف بإعتباره موظفا عاماً .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك بأنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المادة العاشرة من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بأحكام الوقف لم ترسم طريقا خاصاً لإستظهار المعنى الذى أراده الواقف من كلامه وأطلقت للقاضى فهم غرض الواقف من عباراته على ألا يخرج بشرط الواقف عن معناه الظاهر الى معنى آخر يخالفه ، وكان المراد من كلام الواقف مجموع كلامه فى كتاب وقفه لا خصوص كلمه بعينها أو عبارة بذاتها ، بل ينظر إلى ما تضمنه كتابه كله كوحدة متكاملة ويعمل به على أنه إرادة منه واتجه إليه مقصوده ، بإعتبار أن شرط الواقف كنص الشارع فى الفهم والدلالة .

(الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٤ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٧ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٧ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٦٢٩

ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه الا أن اذن له الناظر فى قبضها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٨ ليبى و ٥٩٦ سورى .

المذكرة الايضاحية:

« والناظر هو الذى يقبض الاجرة حتى لو كان المؤجر غيره الا اذا أذن الناظر فى القبض لغيره ».

مادة ٦٣٠

(١) لا يجوز للناظر ان يستأجر الوقف ولو بأجر المثل.

(٢) ويجوز له أن يؤجر الوقف لاصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٩ ليبى و ٥٩٧ سورى .

أحكام القضاء :

ولاية - ايجار الوقف للناظر عليه - استئجاره للوقف باطل - علة ذلك .

مؤدى نص المادتين ٦٢٨ ، ١/٦٣٠ من القانون المدنى ، ان ولاية إجارة الوقف تكون للناظر عليه الذى يتولى ادارته ولا يملكها المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق الا باذن من القاضى أو الناظر كما أنه لا يجوز للناظر ان يستأجر الوقف لانه يكون فى حكم المستأجر من نفسه فيقع العقد باطلا .

(الطعن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٧٤س٢٥ ص ٣٥٨)

عدم جواز إستئجار ناظر الوقف لأعيانه ولو بأكثر من أجر المثل م ٦٣٠ مدنى .

م ٦٣٠

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٦٣٠ مدنى صريح على أنه ليس لناظر الوقف ان يستأجر أعيان الوقف ولو كان الإستئجار بأجر المثل بل ولو بأكثر من أجر المثل . درءاً لمظنة التهمة ، إذ أن الناظر هو المؤجر ولو أجيز له إستئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه .

(الطعن ٥ لسنة ٤١ ق جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ١٦٨١)

مادة ٦٣١

لا تصح اجارة الوقف بالغبن الفاحش الا اذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز اجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٠ ليبى و ٥٩٨ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« واذا عقد ايجار بغبن فاحش خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل ويستطيع الناظر الذى صدر منه الايجار ان يطالب بذلك ».

مادة ٦٣٢

(١) فى اجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك .

(٢) واذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الاجرة الى أجر المثل والا فسخ العقد.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣١ ليبى و ٥٩٩ سورى و٧٥٤ أردنى.

المذكرة الايضاحية :

ولم ينقل المشروع أحكام الشريعة الاسلامية فى حالة ما اذا نقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الايجار - م٦٩٠ - ٦٩٢ مرشد الحيران - وأثر استقرار التعامل بجعل الاجرة المتفق عليها هى التى تسرى الى ان ينتهى الايجار » .

مادة ٦٣٣

(١) لا يجوز للناظر بغير اذن القاضى ان يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة . فاذا عقدت الاجارة لمدة أطول ، انقصت المدة الى ثلاث سنين.

(٢) ومع ذلك اذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد. جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة الى اذن القاضى ، وهذا دون اخلال بحق الناظر الذى يخلفه فى طلب انقاص المدة الى ثلاث سنين.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٢ ليبى و ٦٠٠ سورى و٧٥٣ أردنى.

أحكام القضاء:

اذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ولم يمنعه الواقف من ذلك ، جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ويسرى الايجار مادامت نظارته باقية ، فاذا ما انتهت جاز للناظر والذى يخلفه اذا لم تكن الاجارة قد انقضت وكانت المدة الباقية منها أكثر من ثلاث سنوات أن ينقص المدة الى ثلاث سنوات .

(نقض جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ س ١٠ مج فنى مدنى ص ٤٨٨)

م ٦٣٣

إجارة الوقف . تنازل المستأجر عن الإيجار أو تأجيره العين من الباطن . لناظر الوقف طلب إخلائه من العين ولو كان مأذونا له في ذلك . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدل بالقانون ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ . استعمال هذه الرخصة . قاصر على الوقف الخيرى دون الوقف الأهلى الذى زالت عنه صفة الوقف.

مؤدى نص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المضافة بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ انه إذا أجر المستأجر الأصلى العين الموقوفة من الباطن كلها أو بعضها أو تنازل عن الإيجار كان لناظر الوقف الحق فى طلب الإخلاء دون اعتداد بسبق الإذن بالتأجير من الباطن الصادر من ناظر الوقف نفسه أو من ناظر سابق ، وإذ صدر المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ المعمول به اعتبارا من ١٩٥٣/١٢/٢٦ فى تاريخ لاحق لصدور قانون الغاء الوقف على غير الخيرات رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، وحدد مجال إعماله فى إجارة الوقف ، وقصر مكنة الخيار على ناظر الوقف ، فإن هذين الوصفين لا يصدقان وبوجه خاص إلا على إجارة أعيان الأوقاف الخيرية دون الأوقاف الأهلية ، بعد أن زالت عن الوقف الأهلى صفته كوقف واعتبر منتهيا عملا بالمادة الثانية من القانون آنف الذكر وبعد ان أصبح للناظر عليه صفة الحارس وفق المادة الخامسة منه المضافة بالقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢ ، يؤيد ذلك ما أوردته المذكره الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ من أن الأسباب التى دعت الى سن هذا التشريع هى أن « بعض القائمين على أمر الأوقاف فى وزارة الأوقاف وفى غيرها

م ٦٣٣

من الجهات التى خضعت لنظرها كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها مسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصداقة أو إرضاء للحزبية فلم يكونوا ينظرون الى الأعيان الموقوفة التى هى أمانة فى أيديهم نظرتهم الى ممتلكاتهم الخاصة ، وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ثم يستغلونها استغلالا فاحشا فى بعض الأحيان ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار باصدار تشريع يجيز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتى وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعا لاستغلال المواطنين من الوسطاء ، لما كان ذلك ، وكان غير سائغ بهذه المثابة ما ذهب اليه الحكم من أن الحماية التى أسبغها النص المشار اليه قصد بها حماية المستحقين ، لأنه إنما استهدف حماية الوقف فى حد ذاته بعد أن أصبح مقصورا على الوقف الخيرى لأن العناية بشئونه لم تكن لتبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة ، لا يغير من ذلك سريان أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة لأنها إنما تنصرف الى عقود الإيجار الخاصة بالوقف الخيرى.

(الطعن ٤٠ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٨ / ١ ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٣١٧)

مادة ٦٣٤

تسرى أحكام عقد الايجار على اجارة الوقف الا اذا تعارضت مع النصوص السابقة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٣ ليبى و ٦٠١ سورى و٧٥٩ أردنى.

المذكرة الايضاحية:

فلم يعرض هذا التقنين لإيجار الوقف على أهميته العملية ، بل ترك الامر للقضاء ، وطبق القضاء أحكام الشريعة الاسلامية فى ذلك ، وقنن المشروع هذه الاحكام كما طبقها القضاء . فعرض لمن له الحق فى ايجار الوقف ومن له الحق فى استئجاره ، وكيف تقدر أجرة الوقف ولأية مدة يجوز الايجار . وذكر ان أحكام عقد الايجار تسرى على ايجارة الوقف فيما لم تتعارض فيه ، مع هذه الاحكام (م٨٥٠ من المشروع).[١]

أحكام القضاء بشأن الوقف:

ضمان ناظر الوقف - ان كان النظر بغير أجر - للغبن الفاحش اذا أجر عقار الوقف بأقل من ايجار المثل .

(الطعن ٩٧ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٣س٢٤ ص١٠٢٩)

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٦٦١وما بعدها .

م ٦٣٤

حل الوقف على غير الخيرات - أثره - بقاء الأموال تحت يد الناظر كحارس حتى تمام التسليم .

(الطعن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٧٤س٢٥ ص ٣٥٨)

القضاء نهائيا بصحة الايجار الصادر من ناظر الوقف دون الايجار الصادر من المستحقين - فرض الحراسة على أمواله الخاصة - عدم شمولها أمر الأداء الصادر لصالح الوقف بالايجار المتأخر - مؤداه - عدم جواز حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل الناظر السابق المؤجر فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة من المستأجر عن الأمر .

اذا كان الحكمان السابقان قد قطعا بأن الأطيان المؤجرة للطاعن بمعرفة الناظر السابق - كانت وقفا وانتهى الحكم الصادر فى الدعوى .... الى أن عقود الايجار الصادرة للطاعن من المستحقين عن تلك الأطيان غير صحيحة لانعدام ولايتهم فى تأجيرها اذ ناط القانون ولاية ادارتها الى ناظر الوقف السابق بوصفه حارسا عليها ومن ثم اعتبر الاجارة الصادرة منه هى الاجارة الصحيحة وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا فحاز قوة الأمر المقضى واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن عقد ايجار الأطيان وأمر الأداء المعارض فيه قد صدرا باسم - الناظر السابق - بصفته الشخصية وليس بصفته ناظرا على الوقف حارساً على أعيانه يكون قد خالف حجية الأحكام المتقدم ذكرها وهى تسمو على النظام العام ، وقد أدت هذه المخالفة الى الخطأ فى تطبيق القانون اذ مد نطاق الحراسة المفروضة على الأموال

م ٦٣٤

والممتلكات الخاصة بالناظر السابق الى أمر الأداء الصادر بالايجار المتأخر عن الأطيان التى يتولى ادارتها بصفته حارسا عليها بعد انتهاء وقفها . وقبل حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل هذا الحارس فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة عن أمر الأداء المشار اليه وفى طلب الحكم بسقوط الخصومة فيها.

(الطعن ٥١٠ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ س٢٨ ص٨٥٣)

الفصل الثانى

العارية

مادة ٦٣٥

العارية عقد يلتزم به المعير ان يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٤ ليبى و ٦٠٢ سورى و ٨٤٧ عراقى و ٧٢٩ لبنانى و ٥٠٩ سودانى و١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى ٨٣٠ و٦٤٩ كويتى و٨٤٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

يفهم من هذا التعريف ان العارية عقد رضائى لا عينى ، فاستغنى فيه عن التسليم باعتباره ركنا ضروريا لانعقاد العقد ، وأصبح العقد ينشئ التزاما بالتسليم ..... والعارية تخول المستعير ان يستعمل الشئ لا أن يستغله ، فيده عليه يد عارضة ، والثمار والحيازة القانونية تكون للمعير .

١ - التزامات المعير

مادة ٦٣٦

يلتزم المعير ان يسلم المستعير الشئ المعار بالحالة التى يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وان يتركه للمستعير طول مدة العارية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٥ ليبى و ٦٠٣ سورى و ٨٤٨ عراقى و ٥١٠ سودانى و ٦٥٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

تفرض هذه المادة على المعير التزامين : (١) الالتزام بتسليم الشئ الى المستعير ، فاذا لم يقم به المعير مختارا أكره على ذلك ان كان الوفاء العينى ممكنا والا حكم عليه بالتعويض .

(٢) والالتزام بترك الشئ للمستعير طوال المدة المحددة فى العقد وهو يقضى عليه بألا يسترد الشئ قبل الميعاد المتفق عليه والا يتعرض للمستعير فى استعماله لذلك الشئ .

مادة ٦٣٧

(١) اذا اضطر المستعير الى الانفاق للمحافظة على الشئ أثناء العارية ، التزم المعير ان يرد اليه ما أنفقه من المصروفات.

(٢) أما المصروفات النافعة فتتبع فى شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التى ينفقها من يحوز الشئ وهو سئ النية.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٦ ليبى و ٦٠٢ سورى و ٨٤٩ عراقى و ٧٤٩ لبنانى و ٥٠٩ سودانى و١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى ٨٣٠ و٦٥١ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

لما كانت ملكية العارية وثمارها للمعير ، وجب عليه ان يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشئ ، فاذا اضطر المستعير الى القيام بهذه النفقات كى يحفظ الشئ الى أن يرده ، وجب على المعير ان يرد اليه هذه النفقات ما لم يكن المستعير قد تسبب بخطئه فى حدوث ما أوجب ضرورة هذه النفقات.

مادة ٦٣٨

(١) لاضمان على المعير في استحقاق الشئ المعار الا أن يكون هناك اتفاق على الضمان أو أن يكون المعير قد تعمد اخفاء سبب الاستحقاق .

(٢) ولا ضمان عليه كذلك فى العيوب الخفية غير أنه اذا تعمد اخفاء العيب أو اذا ضمن سلامة الشئ منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٧ ليبى و ٦٠٤ سورى و ٨٥٠ عراقى و ٧٤٩ لبنانى و١٠٧٧ تونسى و ٥١٢ سودانى و٦٥٢ كويتى و٧٦٨ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

نظرا لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التى تصيب المستعير بسبب استحقاق الشئ المعار أو بسبب وجود عيب خفى فيه، الا اذا كان عالما بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى وتعمد اخفاءه على المستعير أو اذا ضمن سلامة الشئ من العيوب . ويفرض فى ذلك ان المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى اذ لو علم فلا محل لمسئولية المعير .

٢ - التزامات المستعير

مادة ٦٣٩

(١) ليس للمستعير ان يستعمل الشئ المعار الا على الوجه المعين وبالقدر المحدد . وذلك طبقا لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشئ أو يعينه العرف ، ولايجوز له دون اذن المعير ان ينزل عن الاستعمال للغير ولو على سبيل التبرع.

(٢) ولا يكون مسئولا عما يلحق الشئ من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذى تبيحه العارية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٨ ليبى و ٥٠٦ سورى و ٨٥١ عراقى و ٧٣٥ لبنانى و١٠٦٢ تونسى و ٨٣٧ مغربى و ٥١٣ سودانى و ٨٣٧ مراكشى.

المذكرة الايضاحية :

فاذا كان الشئ معارا لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه الى غيره اعتبر مجاوزا لحقه، بل مخلا بواجب التقيد بذلك الاستعمال ، وكذلك الحال لو أن العارية حددت بوقت معين فلا يجوز للمستعير ان يستعمل الشئ بعد ذلك الوقت ، أما اذا لم يعين العقد استعمالا أو وقتا ما ، فلا يجوز للمستعير ان يستعمل الشئ الا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف.

مادة ٦٤٠

(١) اذا اقتضى استعمال الشئ نفقة من المستعير فليس له استردادها ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشئ صيانة معتادة.

(٢) وله ان ينزع من الشئ المعار كل ما يكون قد اضافه اليه . على أن يعيد الشئ الى حالته الأصلية.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٩ ليبى و ٦٠٦ سورى و ٨٥٦ عراقى و ٧٣٨ لبنانى و ٥١٥ سودانى و٦٥٥ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

وكذلك تجب عليه (المستعير) النفقات اللازمة لاستعمال الشئ فإذا انفق على الشئ المعار ما يلزم لاعداده للاستعمال ، فانه لا يرجع بهذه النفقات الا اذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته الى الشئ المعار واعتماده على العارية دون ان يعلم بما يلزم من نفقات لاعداد الشئ للاستعمال .

مادة ٦٤١

(١) على المستعير ان يبذل فى المحافظة على الشئ العناية التى يبذلها فى المحافظة على ماله دون ان ينزل فى ذلك عن عناية الرجل المعتاد.

(٢) وفى كل حال يكون ضامنا لهلاك الشئ اذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان فى وسعه ان يتحاشاه باستعمال شئ من ملكه الخاص، أو كان بين ان ينقذ شيئا مملوكا له أو الشئ المعار فاختار ان ينقذ مايملكه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٠ ليبى و ٦٠٧ سورى و ٨٥٧ عراقى و ٧٣٤ لبنانى و٥١٤ سودانى و٦٥٦ كويتى و٨٦١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٧٧٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« أخذ المشروع بحل وسط، يلزم المستعير كبير العناية بمثل مايبذله من المحافظة على ماله الشخصى، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من العناية ، فيستفيد المعير بهذا النص اذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ولايضار اذا كانت تلك العناية دون المتوسط... وكل ذلك نص عليه المشروع باعتباره مقررا لنية الطرفين فيجوز الاتفاق على مايخالفه » .

مادة ٦٤٢

(١) متى انتهت العارية وجب على المستعير ان يرد الشئ الذى تسلمه بالحالة التى يكون عليها . وذلك دون اخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف .

(٢) ويجب رد الشئ فى المكان الذى يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤١ ليبى و ٦٠٨ سورى و ٨٦٠ عراقى و ٧٤٠ لبنانى و ٥١٦ سودانى و١٠٦٩ تونسى ٨٤٤ المراكشى و٦٥٧ كويتى و٧٧٨ و٧٧٩ / ٢ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« وقد أوجب المشروع فى العارية أن يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم أولا ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه فى عقد القرض ، اذ ان محل القرض يغلب فيه أن يكون نقودا أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها الى المقترض ويرد مثلها ، أما فى العارية فيمكن أن يكون محلها عقارا أو منقولا كبير الكلفة فى نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه فى موطن المستعير وانما يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه

التسليم، وهذا أيضا باعتباره مطابقا لنية الطرفين فيجوز الاتفاق على ما يخالفه».

أحكام القضاء:

لا يلزم لسلامة الحكم ان تذكر المحكمة فيه القاعدة القانونية التى بنته عليها اذ العبرة فى صحته هى بصدوره موافقا للقانون، فاذا كانت المحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ « الدوطه » على ان «الدوطه» تدفعها الزوجة للزوج ليستغلها فى شئون الزوجية مادامت قائمة فاذا انقضت أصبحت واجبة الرد، فان حكمها يكون سليما قانونا ، اذ أن مبلغ الدوطة يكون فى هذه الحالة مسلما على سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الظرف المتفق عليه طبقاً للمادة ٤٦٤ من القانون المدنى.

(الطعن ٥ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٣/٥/٢٧ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥عاما ق١٦ ص١١٩)

٣ - انتهاء العارية

مادة ٦٤٣

(١) تنتهى العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه ، فاذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال الشئ فيما أعير من أجله .

(٢) فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير أن يطلب إنهاءها فى أى وقت .

(٣) وفى كل حال يجوز للمستعير ان يرد الشئ المعار قبل انتهاء العارية. غير انه اذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٤٢ ليبى و ٨٦١ عراقى و ٧٤٠ لبنانى و ٥١٧ سودانى و١٠٦٥ تونسى و٦٥٨ كويتى و٨٦٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٧٧٧ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« ١ - تنتهى العارية بانقضاء مدتها ، أو بالغائها أو بموت المستعير.

م ٦٤٣

٢ - فاذا كانت لها مدة معينة ،أو محددة باستعمال معين، انتهت العارية بانقضاء تلك المدة أو بانهاء ذلك الاستعمال ، أما اذا لم تحدد، ولم يمكن تحديدها بالاستعمال اعتبر العقد قابلا للانتهاء بناء على طلب المعير فى أى وقت يشاء . وعلى كل حال فما دام العقد دائما فى مصلحة المستعير. فهو يستطيع ان يتنازل عنه قبل انتهاء مدته ، فيجوز له أن يرد العارية فى أى وقت ، مالم يكن فى ذلك اضرار بالمعير ،فلا يجبر عليه » .

أحكام القضاء :

عقد « عقد العارية » عقد العارية . حالات إنتهائية ٦٤٣ / ١، ٢ مدنى .

حدد المشرع فى الفقرة الأولى من المادة ٦٤٣ من القانون المدنى حالتين لإنتهاء العارية . الأولى أن يتفق المتعاقدان على أجل معين فلا تنتهى إلا بانتهاء ذلك الأجل ، والثانية ألا يكون المتعاقدان قد إتفقا على أجل معين ولكنهما إتفقا على الغرض الذى أعير من أجله الشىء فتنتهى العارية فى هذه الحالة بإنتهاء استعمال الشىء فيما أعير من أجله ، أما الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر فقد حدد المشرع مجال إعمالها بألا تكون من الحالتين سالفتى الذكر فلا أجل محدد ولا غرض معين فتنتهى العارية فى هذه الحالة فى أى وقت بريده المعير بعد إمهال المستعير لمدة معقولة لرد الشىء المعار .

(الطعن ٢٤٤٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٣٨٤)

مادة ٦٤٤

يجوز للمعير ان يطلب فى أى وقت انهاء العارية فى الأحوال الآتية :

(أ) اذا عرضت له حاجة عاجلة للشئ لم تكن متوقعة .

(ب) اذا أساء المستعير استعمال الشئ أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه .

(جـ) اذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٣ ليبى و ٦١٠ سورى و ٨٦٢ عراقى و ٧٤٢ لبنانى و ٥١٨ سودانى و١٠٦٧ تونسى و٦٥٩ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« بما ان المعير متبرع ، فاذا عرضت له بعد عقد العارية حاجة الى الشئ المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله ان يطلب الغاء العقد، ويسترد العارية ان كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها ان لم يكن قد فعل، وذلك لانه أولى من المستعير بالانتفاع بماله ، ويكون للقاضى فى هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير الى الشئ المعار عاجلة غير متوقعة » .

مادة ٦٤٥

تنتهى العارية بموت المستعير ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٤ ليبى و ٦١١ سورى و ٨٦٣ عراقى و ٧٥٢ لبنانى و ٥١٩ سودانى و١٠٧٩ تونسى و٦٦٠ كويتى و٧٧٦ أردنى .

المذكرة الايضاحية:

« لما كانت العارية تبرعا ، فالغالب ان يكون لشخص المستعير اعتبار خاص عند المعير ، فاذا مات المستعير تنتهى العارية ، الا اذا وجد اتفاق على غير ذلك ، ومتى انتهت العارية بموت المستعير فان التزامات المستعير كالالتزام برد العارية وغيره تبقى فى تركته وتعتبر دينا عليه . أما موت المعير فلا ينهى العارية وتبقى فى تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية » .

الباب الثالث

العقود الواردة على العمل

الباب الثالث

العقود الواردة على العمل

الفصل الأول

المقاولة، والتزام المرافق العامة

١ - عقد المقاولة

مادة ٦٤٦

المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين ان يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقدين الآخرين .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٥ ليبى و ٦١٢ سورى و ٨٦٤ عراقى و ٥٢٠ سودانى و ٦٢٤ لبنانى و٨٢٨ تونسى و٦٦١ كويتى و٨٧٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٧٨٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« كان القصد قديما من وضع أحكام هذا الفصل هو تنظيم العلاقة القانونية بين مستصنع وصانع يعهد اليه بعمل ما ، مع هذه الخاصية ، وهى ان مركز الصانع بالنسبة لمن يكلفه بالعمل

يقرب كثيرا من مركز العامل بالنسبة للسيد أو لرب العمل . وكان من الواجب ان يعرض المشروع علاوة على الأحكام العامة ، لبعض الصور الخاصة للمقاولة ، فهو بعد أن يعرف عقد المقاولة ويذكر صوره المختلفة مبينا انه قد يرد على مقاولات صغيرة أو على مقاولات كبيرة أو على مقاولات تتعلق بالمرافق العامة يعرض للقواعد العامة التى تنطبق على كل أنواع المقاولات ، ثم يتكلم أخيرا عن بعض القواعد الخاصة بأنواع معينة من المقاولات ، ويلاحظ انه لم يكن ممكنا ان يوضع الى جانب الأحكام العامة تنظيم خاص لكل الأشكال العملية لعقد المقاولة ، ولذلك اكتفى المشروع ببعض صوره الجارية ، تاركا للقاضى أمر تطبيقها وضبطها على الحالات الخاصة - وقد عنى المشروع فيما أعتبره من القواعد العامة ببيان التزامات كل من المقاول ورب العمل وأسباب انتهاء المقاولة ، فاستبقى فيها معظم أحكام التقنين الحالى وأضاف اليها أحكاما جديده . وفى القواعد الخاصة عنى ببعض أنواع المقاولات ، ولاسيما مقاولات المبانى ، فأورد بشأنها ما تضمنه التقنين الحالى من مسئولية المهندس المعمارى والمقاول بالتضامن عن خلل البناء فى مدة عشرة سنين ووضع أحكاماً منظمة لهذه المسئولية من حيث شروطها وتوزيعها بين المسئولين ، وارتفاعها بالقوة القاهرة ، وجواز الاتفاق على الاعفاء منها ، وسقوطها بالتقادم » .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة تعريف عقد المقاولة .

حيث تبين ان المقاولة عقد ينعقد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو ان يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد له به المتعاقد

م ٦٤٦

الاخر وهناك اتجاهات فقهيه عديدة فى تعريف عقد المقاولة كما ان هناك تعريف لعقد المقاولة فى قضاء النقض وقد ذهبت محكمة النقض الى انه : عرفت المادة ٦٤٦ من القانون المدنى المقاولة بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين ان يصنع شيئا أو ان يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ، ومن سائر أوراق الطعن ان المطعون ضده تعاقد مع الشركة الطاعنة على القيام بأعمال النجارة الخاصة بالتوسع فى مبنى ادارة الشركة بطنطا لقاء مبلغ .... وان الطاعنة استصدرت ترخيصا باسمها لشراء الاخشاب اللازمة لاعمال النجارة المتعاقد عليها ، وسلمت المطعون ضده شيكا مسحوبا لصالح الشركة التجارية استلم بمقتضاه أخشابا قيمتها ..... وقامت شركة الاخشاب بقيد باقى قيمة الشيك لحساب الشركة الطاعنة ، فان التكييف القانونى للتعاقد المبرم بين الطرفين انه عقد مقاولة ، ولما كان الثابت ان المطعون ضده لم يقم بتنفيذ الاعمال التى التزم بها بموجب عقد المقاولة المشار اليه رغم استلامه الاخشاب اللازمة لتلك الأعمال ، وان الطرفين اتفقا على فسخ العقد ، فانه يترتب على هذا التفاسخ اعادة المتعاقدين االى الحالة التى كانا عليها ، وحق للشركة الطاعنة ان تسترد الاخشاب التى تسلمها المطعون ضده بسبب عقد المقاولة ونفاذا له ، لما كان ذلك. وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر الصحيح فى القانون وكيف العلاقة بين الطرفين بأنها عقد قرض أقرضت الشركة الطاعنة بموجبه المطعون ضده ثمن الاخشاب التى نزلت له عن ملكيتها مقابل قيمة الشيك الذى حرره لصالحها بمبلغ ... رغم عدم وجود رصيد له ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد جانبه

التوفيق فى اسباغ التكييف القانونى الصحيح على العقد المبرم بين الطرفين ، وخالف المعنى الظاهر للعقد فيما استخلصه من نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه .

(طعن٤٩٧ لسنة٤٥ق جلسة١٠ / ١٢ / ١٩٧٩س٣٠ق٣٧٥ص١٩٧)

وعلى هذا يمكن استخلاص خصائص عقد المقاولة: [١]

(١) المقاولة عقد رضائى لايشترط فى انعقاده شكل معين بل ان الكتابة لا ضرورة لها الا لاثباته .

(٢) المقاولة عقد ملزم للجانبين .

(٣) المقاولة عقد من عقود المعاوضة .

(٤) المقاولة عقد يرد على العمل .

أحكام القضاء:

لا يكفى لاعتبار عامل النول اليدوى مقاولا ان يشتغل فى بيته على نول خاص به أو جار بايجار فاذا ثبت استمرار العلاقة بينه وبين رب العمل بصورة لا يتخللها انقطاع سوى الانقطاع العادى ، كان العقد عقد عمل .

(نقض جلسة ٣٠/ ٦ / ١٩٥٩ س ١٠ مج فنى مدنى ص ١٤١)

متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى خصوص تكييف العلاقة بين الطاعن والمطعون عليهما على ما قرره وكيل الطاعن أمام مكتب العمل من أنه استغنى عن خدماتهما لعدم حاجة

---

(١) راجع الدكتور / السنهورى ج٧ - المرجع السابق المجلد الاول ص٨ وما بعدها .

العمل إليهما ، وعلى أن الفارق الوحيد بين عقدى العمل والمقاولة هو وجود حق الادارة والاشراف فى العقد الأول وانعدامه فى العقد الثانى ، وكانت هذه التقريرات التى عول عليها الحكم المطعون فيه ليس فيها ما يكشف عن حقيقة العلاقة القائمة بين الطرفين وأنها علاقة عمل استكملت عناصرها القانونية مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون ، فانه يكون معيبا بالقصور بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٢٧ ق جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٢٤)

عرف المشرع المقاولة فى نص المادة ٦٤٦ مدنى بأنها : « عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر » ، وأورد بالمواد التالية التزامات المقاول وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته شاملة المهندس المعمارى والمقاول على سواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولا الا عن العيوب التى أتت منه وبين طريقة تحديد أجر كل منهما بما فى ذلك أجر المهندس اذا لم يقم العمل بمقتضى التصميم الذى وضعه ، فان المستفاد من ذلك . وعلى ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون المدنى فى هذا الخصوص - ان المشرع أراد تنظيم عقد المقاولة لتلائم قواعده التطور الذى وصلت اليه أعمال المقاولات فى صورها المختلفة ، وأنه انما أورد القواعد المتعلقة بالمهندس المعمارى ليعتبر عمله بوضع التصميم والمقايسة ومراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية المقاولات يندرج فى صورها ، وأن اختلاط ناحية الفكر بهذه الأعمال لا يمنع من اعتبارها من قبيل الأعمال المادية لا من قبيل

التصرفات القانونية فلا يتغير بذلك وصف العقد من المقاولة الى الوكالة مما يوجب تطبيق أحكام المقاولة عليه .

(جلسة ١٦/٥/١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٠٠٥)

تعهد المقاول بتنفيذ اعمال البناء فى الموعد المتفق عليه. التزام بتحقيق غاية ، اثبات رب العمل اخلال المقاول بهذا الالتزام هو اثبات للخطأ الذى تتحقق به المسئولية ، ولا تنتفى مسئولية المقاول باثبات انه قد بذل ما فى وسعه من جهد لتنفيذ التزامه .

(الطعن ٢١٥ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٨/١٢/١٩٦٧ س١٨ص١٩١٦)

عرفت المادة ٦٤٦ من القانون المدنى المقاولة بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر وإذ كان يبين مما تم الاتفاق عليه فى العقدين - موضوع الدعويين الأصلية والفرعية - أن الطرفين قد أفرغا فيهما جميع عناصر عقد المقاولة ، اذ وقع التراضى بينهما على الشئ المطلوب من المطعون عليه صنعه ، وهو اقامة المبنى والأجر الذى تعهد به الطاعنان بوصفهما رب عمل ، ولم يرد بأى منهما ما يدل على قيام المطعون عليه بالعمل تحت اشراف الطاعنين ، أو بوصفه تابعا لهما أو نائبا عنهما ، وكان ما تعهد المطعون عليه بالقيام به فى كلا العقدين لم يتجاوز العمل المادى ، وهو محل المقاولة ، فى حين ان محل الوكالة هو دائما تصرف قانونى - على ما أفصحت عنه المادة ٦٩٩ من القانون المدنى - فانه لا يصح اعتبار العقدين سالفى الذكر عقدى وكالة ولايغير من ذلك كون الطرفين يملكان العقار على الشيوع ، اذ ليس من شأن هذه المشاركة ان تغير من صفة العقدين وأن تضفى على المطعون عليه صفة الوكيل مع صراحة نصوصهما فى أن نية الطرفين قد اتجهت الى ابرام عقدى مقاولة -

واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وكيف العقدين بأنهما عقدا وكالة ، وأقام قضاءه فى الدعويين الأصلية والفرعية على هذا الأساس فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ٩ / ٣ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٣٧٦)

متى كان الحكم قد انتهى الى اخلال الطاعن - رب العمل فى عقد المقاولة - بالتزامه من جراء تأخره فى الحصول على رخصة البناء فى الوقت المناسب ، فان اعذاره لا يكون واجبا على الدائن بعد فوات هذا الوقت ، اذ لا ضرورة للاعذار بنص المادة ٢٢٠ من القانون المدنى اذا أصبح تنفيذ الالتزام غير مجد بفعل المدين - واذ كان الحكم قد قضى بالتعويض المستحق للمطعون عليه دون ان يرد على ما تمسك به الطاعن فى دفاعه من ضرورة اعذاره فى هذه الحالة ، فانه لا يكون مشوبا بالقصور .

(الطعن ٢٤٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١ / ٦ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ١٠٦٢)

نظم المشرع عقد المقاولة بالمادة ٦٤٦ ومابعدها من القانون المدنى وأورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعمارى باعتبار عمله فى وضع التصميم والمقايسة وفى مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها ، وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس المعمارى والمقاول على سواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولا الا عن العيوب التى أتت منه . ومن ثم فان ضمان المهندس المعمارى أساسه عقد يبرم بينه وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ.

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤٦)

م ٦٤٦

نص القـــانون رقم ٢٣٦ لسنة ١٩٥٤ الخـــاص بتنظيم المناقصات والمزايدات فى المادة ١١ منه على سريان أحكامه على مقاولات الأعمال وفى المادة ١٣ على أن ينظم بقرار من وزير المالية والاقتصاد مالم ينظمه هذا القانون من أحكام واجراءات . و قد أصدر الوزير المذكور القرار رقم ٥٤٢ لسنة ١٩٥٧ بلائحة المناقصات والمزايدات التى أجازت المادة ٩٤ منها لجهة الادارة المتعاقدة ان تسحب العمل من المقاول وتحتجز ما يوجد بمحل العمل من آلات وأدوات ومواد ضمانا لحقوقها قبله وأن تبيعها دون أن تسأل عن أى خسارة تلحقه من جراء ذلك البيع .

(الطعن ٤٤١ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ٣٣١)

عقد المقاولة . ماهيته . اتفاق للطرفين على فسخ العقد لاخلال المقاول بتنفيذ التزامه. أثره. وجوب رد ما تسلمه من رب العمل بسبب عقد المقاولة.

(الطعن ٤٩٧ لسنة ٤٥ق جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٩٧)

المقاولات التى تزيد قيمتها على مائة ألف جنيه والتى تطرحها الحكومة أو المؤسسات العامة أو الشركات . حظر اسنادها الى مقاول من غير الشركات التى تساهم فيها الحكومة بنسبة لا تقل عن ٥٠ ٪ من رأسمالها وألا يزيد ما يسند الى المقاول الواحد على مائة ألف جنيه فى السنة الواحدة ما لم يرخص رئيس الجمهورية بذلك . م ١ من القرار الجمهورى ١٢٠٣ لسنة ١٩٦١ المعدل . غاية الشارع من ذلك الحظر الصريح . تحقيق الصالح العام . مقتضاه ترتيب البطلان المطلق جزاءا لمخالفته .

(الطعن ١٩٨٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٣٣)

م ٦٤٦

الأصل ألا ينفرد أحد العاقدين بتعديل العقد دون رضاء المتعاقد الآخر . الاتفاق على تعديل العقد . جواز أن يكون صريحاً أو ضمنياً . القضاء بإنتفاء التعديل الضمنى . شرطه . أن تبين محكمة الموضوع بأسباب سائغة الوقائع والظروف الكاشفة عن إرادتى طرفى العقد فى هذا الصدد وأن تستظهر مدلول المحررات المتنازع عليها على ضوء الظروف والإتفاقات التى أحاطت بتحريرها . (مثال بشأن عقد مقاولة) .

من المقرر - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان الأصل فى العقود أن تكون لازمة بمعنى عدم إمكان انفراد أحد العاقدين بتعديل العقد دون رضاء المتعاقد الآخر ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الإتفاق بينهما على تعديل العقد ، وكما قد يتم ذلك بإيجاب وقبول صريحين صح أن يكون ضمنياً ، وأن على محكمة الموضوع إن هى قالت بأن التعديل الضمنى لم يتم أن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفاً عن إرادتى طرفى العقد فى هذا الصدد وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ، وأن عليها أن تستظهر مدلول المحررات المتنازع عليها مما تضمنته عباراتها على ضوء الظروف التى أحاطت بتحريرها وما يكون قد تقدمها من اتفاقات عن موضوع التعاقد ذاته إذ ذلك هو من تحصيل فهم الواقع . لما كان ذلك وكان البين بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بالاتفاق على تعديل الأسعار التى تضمنها عقد المقاولة واستدل على ذلك بما تضمنته المستندات المنوه عنها بوجه النعى وكان الحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفاع على ما أورده فى مدوناته ، أن الخطاب الذى يشير إليه المستأنف - الطاعن - لم يرد به ذكر على الإطلاق لموضوع تعديل الأسعار أو الإشارة إلى ذلك المعنى ، وإنما أنصب على طلب

سرعة الانتهاء من إنشاء الدور السادس والسابع وتحديد للمبالغ التي تسلمها المستأنف وما تبقى بحسب الحساب .... » ، وكان هذا الذى أورده الحكم يدل على أن المحكمة استلزمت لتعديل الأسعار المتفق عليها فى عقد المقاولة أن يتم ذلك بإيجاب وقبول صريحين رغم أنه يصح إذا كان ضمنياً ، وأنها لم تستظهر مدلول إيصالى السداد المؤرخين ١٩٨١/١/٨ ، ١٩٨٣/٣/١٤ مما تضمنته عبارات الإيصال الأول من أن الطاعن تسلم مبلغ أربعة وتسعين ألف جنيه والباقى له مائة وثمانية وثلاثين ألف جنيه فتكون جملة أجر المقاولة مبلغ مائتين واثنين وثلاثين ألف جنيه ، بينما تضمن الخطاب الثانى - بعد استئناف العمل الذى كان قد توقف كطلب المطعون ضده الأول - أن الطاعن تسلم مبلغ خمسة آلاف جنيه ليكون جملة ما قبضه مبلغ مائتين واثنين وثلاثين ألف جنيه ويكون الباقى خمسة وعشرين ألف جنيه وهو ما يزيد عن أجر المقاولة وفقاً للأسعار الواردة بالعقد بما ينبىء عن تعديل تلك الأسعار بعد توقف العمل بالمبنى ، كما لم تستظهر المحكمة ما تضمنه الخطاب الأول الصادر من المطعون ضده الأول - والذى يقرر الطاعن أن تاريخه ١٩٨١/١/٢٢ - من طلبه وقف العمل حتى الدور الخامس فقط وأن أجر المقاولة عن ذلك مبلغ مائة وسبعة وثمانين ألف جنيه تسلم منها الطاعن مبلغ مائة واثنين وستين ألف جنيه يضاف إليها قيمة القرض الذى يسعى لإنهاء إجراءاته ومقداره خمسة وعشرين ألف جنيه ، وما تضمنه الخطاب الثانى - الذى قرر الطاعن أن تاريخه ١٩٨٤/٣/٢٠ - من إعادة سرد بيانات الحساب السابق وطلب المطعون ضده الأول الانتهاء من إقامة الدورين السادس والسابع وأنه سيحاول سداد دفعة أخرى ليصبح المدفوع مائتى ألف جنيه ويكون الباقى

م ٦٤٦

المستحق للطاعن مبلغ خمسين ألف جنيه وهو ما يزيد عن أجر المقاولة المتفق عليه وفقاً للعقد والمحدد فى إيصالات السداد المقدمة من المطعون ضدهم ، كما لم يعرض الحكم لدفاع الطاعن بأن المطعون ضده الأول سلمه شيكاً بمبلغ ثلاثة وثمانين ألف جنيه قبل تنازله عن دعوى الحساب التى أقامها على المطعون ضدهم وبعد تصفية الحساب بين الطرفين ، ولم تستجب المحكمة لطلب الطاعن إعادة المهمة إلى الخبير لتحقيق هذا الدفاع رغم أنه دفاع جوهرى يترتب عليه - إذا ما حقق - تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وشابه قصور فى التسبيب وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن ٨١٠١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٣ / ٢ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٣٤١)

النص فى عقد المقاولة على شرط تحديد مدة لتنفيذ عملية الإنشاء وتعويض محدد بصفة نهائية عن كل يوم تأخير وحق الطاعنة فى إعتبار العقد مفسوخاً بعد إنذار المقاول إذ زاد التأخير عن مدة معينة . مؤداه . انصراف نية الطرفين على إعمال هذا الشرط فى حالة تأخر التنفيذ . تضمن أحد بنود قائمة الشروط الملحقة بالعقد النص على تطبيق القانون ٩ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم المناقصات والمزايدات ولائحته التنفيذية بشأن التأخير فى التنفيذ انصرافه إلى باقى الشروط الواردة بهذا القانون والتى تتفق مع طبيعة العقد دون الشرط الأول . علة ذلك . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم تطبيق قانون المناقصات والمزايدات على هذا الشرط . صحيح .

(الطعن ١٢١٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٦٤٧

التزامات المقاول :

(١) يجوز ان يقتصر المقاول على التعهد بتقديم عمله على ان يقدم رب العمل المادة التى يستخدمها أو يستعين بها فى القيام بعمله.

(٢) كما يجوز ان يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٦ ليبى و ٦١٣ سورى و ٨٦٥ عراقى و ٦٥٨ لبنانى و ٨٧٢ سودانى و٦٦٢ كويتى و٨٧٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة انه يجوز ان تقتصر التزامات المقاول على مجرد التعهد بتقديم العمل ويتولى رب العمل تقديم المادة المستخدمة فى هذا العمل كما يجوز ان يكون التعهد بتقديم الاثنين معا وهو ان يقوم المقاول بتقديم العمل.

ولم ترد نصوص متعلقة بالعمل كمحل لعقد المقاولة وعلى هذا يجب ان يتوافر فى المحل الشروط التى توجبها القواعد العامة وتتمثل فى الآتى :

م ٦٤٧

(١) ضرورة ان يكون العمل ممكنا فلا يوجد التزام بمستحيل فاذا كان محل المقاولة مستحيل كان محل الالتزام باطلا .

(٢) لابد ان يكون محل المقاولة معينا أو قابلا للتعيين ويكون معينا اذا ما ذكرت طبيعته وأوصافه وعين ذلك تعييناً كافياً.

(٣) ضرورة ان يكون العمل مشروعا .فاذا كان العمل غير مشروع بأن كان مخالفا للقانون أو النظام العام أو الآداب كانت المقاولة باطلة .

أحكام القضاء :

اقامة المقاول دعواه بطلب الزام المطعون عليه بقيمة المباني التي أقامها لصالحه دون رابطة عقدية وحتى لا يثرى الأخير على حسابه . مؤداه . استناد المدعى أصلا الى أحكام الإثراء بلا سبب .

(الطعن رقم٢٩ لسنة ٤١ق جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٧٦س٢٧ ص٦٦٢)

مؤدى نص المادة ١٧٩ من القانون المدنى انه اذا تولى شخص عملا لآخر وأدى هذا العمل الى افتقار فى جانب ذلك الشخص والى إثراء بالنسبة الى الآخر ، وكان هذا الإثراء بلا سبب قانونى، فان المثرى يلتزم بتعويض المفتقر بأقل القيمتين الإثراء أو الافتقار ، ولما كان الإثراء والافتقار من الوقائع المادية فانه يصح اثباتها بجميع وسائل الاثبات ومنها البينة والقرائن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى على سند من أنها تقوم على عقد مقاولة تزيد قيمته على عشرة جنيهات دون أن يثبت بالكتابة ورفض على هذا الأساس إجابة الطاعن - المقاول - الى طلب الإحالة الى التحقيق لإثبات انه هو الذى أقام المبانى - لصالح المطعون عليه - فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم٢٩ لسنة ٤١ ق جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٧٦س٢٧ ص٦٦٢)

مادة ٦٤٨

اذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها، كان مسئولا عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٧ ليبى و ٦١٤ سورى و ٨٦٦ عراقى و ٦٦٣ لبنانى و٨٧٣ تونسى و ٥٢٢ سودانى و٦٦٣ كويتى و٨٧٥/١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

مادة ٦٤٩

(١) اذا كان رب العمل هو الذى قدم المادة ، فعلى المقاول ان يحرص عليها ويراعى أصول الفن فى استخدامه لها وأن يؤدى حسابا لرب العمل عما استعملها فيه ويرد اليه ما بقى منها . فاذا صار شئ من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب اهماله أو قصور كفايته الفنية . التزم برد قيمة هذا الشئ لرب العمل .

(٢) وعلى المقاول ان يأتى بما يحتاج اليه فى انجاز العمل من أدوات ومهمات اضافية ويكون ذلك على نفقته. هذا ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغيره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٨ ليبى و ٦١٥ سورى و ٨٦٧ عراقى و ٥٣٩و ٦٦٢ لبنانى و٥٢٣ سودانى و٨٦٨ تونسى و٦٦٤ كويتى و٢/٨٧٥ ٨٧٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٢/٧٨٣ ، ٧٨٤ أردنى .

الشرح والتعليق:

تتناول هذه المادة أحكام المقاولة فى حالة تقديم رب العمل للمادة المستخدمة كتقديم الخشب للنجار أو الذهب للصانع فتوضح ان هناك التزاما يقع على عاتق المقاول بالمحافظة على المادة

المسلمة اليه من رب العمل وان يبذل في المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد فاذا ما نزل عن هذه العناية أصبح مسئولا عن هلاكها أو تلفها . كما تفرض المادة على المقاول ان يستخدم المادة المسلمة اليه طبقا لاصول الفن وان يقدم حسابا بما استخدمه . كما تفرض الفقرة الثانية على المقاول التزاما بأن يأتي بما يحتاج اليه لانجاز العمل من أدوات ومهمات اضافية وذلك على نفقته ، غير ان هذه القواعد ليست آمرة فيجوز الاتفاق على مخالفتها. [1]

أحكام القضاء :

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى باقرار فسخ عقد المقاولة أقام قضاءه على ما ثبت للمحكمة من أن المقاول قد عجز عن السير بالعمل سيرا مرضيا فحق للحكومة فسخ العقد استنادا الى نص صريح فيه يخولها هذا الحق ، فان هذا الذى استند اليه الحكم يكفى لحمله ولا يضيره ما ورد فيه من تقريرات خاطئة أخرى .

((الطعن رقم٢٠٨ لسنة ٢١ق جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٥٤ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص٨٥٧)

ان عدم قيام المقاول بتنفيذ البناء طبقا لما التزم به فى عقد المقاولة هو واقعة مادية يجوز اثباتها بالبينة والقرائن ولا مخالفة فى ذلك لما هو ثابت فى العقد اذ لم ينص فيه على وفاء المقاول بالتزاماته الواردة فيه .

(الطعن٢٢٢ لسنة ٣٤ق جلسة١٦ / ١١ / ١٩٦٧ س١٨ ص ١٧٠٨)

(١) راجع فى هذا الدكتور / السنهورى المجلد السابع - الوسيط الطبعة الثانية المنقحة بمعرفة المستشار مصطفى محمد الفقى ص ٩١ وما بعدها .

م ٦٤٩

الحكم بفسخ عقد المقاولة ينبنى عليه انحلاله واعتباره كأن لم يكن ، ولا يكون رجوع المقاول - الذى أخل بالتزامه - بقيمة ما استحدثه من أعمال الا استنادا الى مبدأ الاثراء بلا سبب لا الى العقد الذى فسخ وأصبح لا يصلح أساسا لتقدير هذه القيمة ، ولما كان مقتضى مبدأ الاثراء وفقا للمادة ١٧٩ من القانون المدنى، أن يلتزم المثرى بتعويض الدائن عما افتقر به ولكن بقدر ما أثرى أى انه يلتزم برد اقل قيمتى الإثراء والافتقار وكان تقدير قيمة الزيادة فى مال المثرى بسبب ما استحدث من بناء يكون وقت تحققه أى وقت استحداث البناء ، بينما الوقت الذى يقدر فيه قيمة الافتقار هو وقت الحكم ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر والتزم فى تقدير قيمة مازاد فى مال المطعون عليه - رب العمل - بسبب ما استحدثه الطاعن - المقاول - من أعمال البناء ، الحدود الواردة على عقد المقاولة الذى قضى بفسخه ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٥٨٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٣/١٧ س ٢١ ص ٤٥٠)

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون عليه الثانى أقام الدعوى رقم .... سنة ١٩٨٧ عمال كلى الأسكندرية ضد الشركة الطاعنة وباقى المطعون عليهم بطلب الحكم بثبوت علاقة العمل بينه والمطعون عليه الثالث ، وبإلزامه متضامنا مع المطعون عليه الأول بأن يدفعا له مبلغ ١٦٧٥ ج مقابل أجره عن فترة إصابته ، ومبلغ ٥٠٠٠ جنيه تعويضا عما أصابه من أضرار ماديه وأدبيه ، وقال بيانا لدعواه انه التحق بالعمل لدى المطعون عليه الثالث الذى يعمل مقاولا من الباطن لدى المطعون عليه الأول ،

وبتاريخ ١٩٨٦/٨/١١ وأثناء قيامه بعمله فى منطقة عتاقه بالسويس انفجر لغم فى السيارة التى كان يستقلها فحدثت إصابته التى أعجزته عن العمل وتحرر عن تلك الواقعة المحضر رقم ٤٠٧ لسنة ١٩٨٦ عوارض عتاقه السويس، وإذ لحقته من جراء ذلك أضرار ماديه وأدبيه يقدر التعويض عنها بالمبلغ المطالب به ، فضلا عن أجره عن فترة إصابته ، فقد أقام الدعوى أحالت المحكمة الدعوى الى التحقيق واستمعت الى الشهود ، وأدخل المطعون عليه الأول الشركة الطاعنه والمطعون عليه الرابع بصفته خصوما فى الدعوى للحكم عليهما بما عسى أن يحكم به عليه من تعويض ، بتاريخ ١٩٩٠/٤/١٩ حكمت المحكمة بثبوت علاقة العمل بين المطعون عليهما الثانى والثالث وبإلزام المطعون عليهما الأول والثالث متضامنين بأن يؤديا للمطعون عليه الثانى مبلغ عشرة آلاف جنيه ، وفى الدعوى الفرعية بإلزام الشركة الطاعنة بمبلغ عشرة آلاف جنيه ، استأنفت المطعون عليها الأولى هذا الحكم لدى محكمة استئناف الأسكندرية بالإستئناف رقم ٤٢٧ لسنة ٤٦ ق ، كما استأنفته الشركة الطاعنه لدى ذات المحكمة بالاستئناف رقم ٤٣١ لسنة ٤٦ ق ، ضمت المحكمة الاستئنافين وبتاريخ ١٩٩٤/١/١٢ حكمت بتأييد الحكم المستأنف ، طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فى الإستدلال وفى بيان ذلك تقول إنها

تمسكت فى صحيفة استئنافها بإنتفاء مسئوليتها لأن عقد المقاولة المؤرخ ١٦ / ١١ / ١٩٨٥ المبرم بينها وبين المطعون عليها الأولى تضمن التزامها بالقيام بالأعمال اللازمة للكشف عن المعادن التى تعوق وتضر اعمال المطعون عليها الأولى بمنطقة الأدبية محافظة السويس فى مساحة قدرها ٦٠٠٠٠ م٢ بالكيلو ٢٢ وعلى أعماق تصل الى متر ونصف المتر تحت سطح الأرض بينما الثابت من المعاينة التى أجريت بمحضر ضبط الواقعة رقم ٤٢٥ لسنة ١٩٨٦ إدارى عتاقه أن المحجر الذى وقع خلفه الإنفجار يقع بالكيلو ٢٥ على مساحة ٨٠٠٠٠م٢ ، وأن الإنفجار حدث خلف المحجر البيطرى المؤقت فى حفرة بجوار شاطئ البحر الذى يبعد ٥٠٠ م عن حدود المنطقة التى قامت الطاعنه بتجهيزها ، كما وأن التقريرين الفنيين الصادرين عن مديرية أمن السويس وقيادة الجيش الثالث الميدانى عن مكان الإنفجار لم يحددا طبيعة ومواصفات اللغم المنفجر ، مما يرجح وجوده على سطح الأرض وليس فى باطنها ، وهو مالا يندرج فى مسئولية الطاعنة كما حددها عقد المقاولة سالف الإشاره ، غير أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يعن ببحثه وتمحيصه ، وقضى بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه ، وهو مايعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تكون مشوبه بالفساد فى الإستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الإستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى إقتناعها الى أدلة غير صالحه من الناحية الموضوعية للإقتناع بها أو الى عدم فهم الواقعة التى ثبتت لديها أو إستخلاص هذه الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود لكنه مناقض لما أثبتته ، وأن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم

يترتب عليه بطلانه إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى إنتهى اليها . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنه تمسكت أمام محكمة الموضوع بإنتفاء مسئوليتها عن الحادث على قالة ان الثابت من المعاينة التى أجريت بمحضر الواقعة رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٨٦ إدارى عتاقه أن مساحة المحجر والذى وقع خلفه الإنفجار يقع بالكيلو ٢٥ على مساحة ٨٠٠٠٠ م٢ بزيادة قدرها ٢٠٠٠٠ م٢ عن المساحة التى تولت الطاعنه تجهيزها وبجوار شاطئ البحر الذى يبعد ٥٠٠ م عن حدود هذه المنطقه الأخيره ، وأن التقارير الفنية لم تحدد طبيعة ومواصفات اللغم مسبب الإنفجار، وكان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد أقام قضاءه بإلزام الشركة الطاعنة بالتعويض على ماذهب اليه من قول « ..... أن الشركة المدعى عليها (الطاعنة) مسئولة قبل المؤسسة المدعى عليها الثانية فى الدعوى الأصلية على تجهيز المنطقة التى حدثت بها إصابة المدعى وآخرين من عوائق العمل والكشف عن المعادن التى تحت الأرض ، وقد حدث إنفجار اللغم بعد تجهيز هذه المنطقة من قبل المدعى عليها ، فمن ثم تكون مسئولة قبل المؤسسة المدعية فى الدعوى الفرعية عن هذا الخطأ .... » وكان ذلك الذى ساقه الحكم ركيزه لقضائه بإلزام الطاعنة بالتعويض لا يواجه دفاعها الذى تمسكت به فى صحيفة استئنافها ، وهو دفاع قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ إلتفت عن بحث وتمحيص هذا الدفاع الجوهرى وقضى بإلزام الطاعنة بالتعويض المحكوم به ، يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجه لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ٢٤٠٥ لسنة ٦٤ق جلسة ١٠/١١/١٩٩٦ لم ينشر بعد)

م ٦٤٩

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا بإتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون . لما كان ذلك وكان واقع الدعوى أن الطاعنة قد اتفقت مع الشركة المطعون ضدها الثانية بموجب عقد مقاوله مؤرخ ١٩٨٤/٢/٧ والمقدم صورته منها أمام محكمة أول درجة على أن تقوم الشركة المطعون ضدها الثانية بإنشاء العمارات المبينه بالعقد لصالح الطاعنه وتضمن البند الثامن منه التزاماً عليها هو القيام بالعمل المتفق عليه بنفسها وحظر عليها أن تسند تنفيذه فى جملته أو فى جزء منه إلى مقاول من الباطن وإلا كان الجزاء الفسخ ولعدم قيام المقاول الأصلى بتنفيذ العمليه فى الميعاد المتفق عليه فى العقد فقد سحبت الطاعنه العمليه منه بعد أن أنذرته رسمياً بذلك وتحفظت على المنقولات الموجوده بالموقع والمملوكة له ضماناً لحقوقها قبله ، وإذ لم يطبق الحكم العقد آنف الذكر على موضوع النزاع رغم وجوب اعماله وطبق عقد المقاوله من الباطن والذى لم تكن الطاعنه طرفاً فيه وخلص إلى أن المنقولات الموجوده بالموقع ملكاً للمطعون عليه الأول - المقاول من الباطن - وقضى له بتسليمها فضلاً عن مبلغ التعويض فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب مما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون وهو ما يوجب نقضه .

(الطعنان ٥٥٩١ ، ٥٦٠١ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٩/١/٧ لم ينشر بعد)

مادة ٦٥٠

(١) اذا ثبت أثناء سير العمل ان المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد ، جاز لرب العمل ان ينذره بأن يعدل من طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعينه له . فاذا انقضى الأجل دون ان يرجع المقاول الى الطريقة الصحيحة . جاز لرب العمل ان يطلب إما فسخ العقد وإما ان يعهد الى مقاول آخر بانجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقا لأحكام المادة ٢٠٩.

(٢) على أنه يجوز طلب فسخ العقد فى الحال دون حاجة الى تعيين أجل اذا كان اصلاح ما فى طريقة التنفيذ من عيب مستحيلاً.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٩ ليبى و ٦١٦ سورى و ٨٦٩ عراقى و ٦٦٤ لبنانى و٥٢٤ سودانى و٦٦٥ كويتى و٨٧٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٧٨٥ أردنى .

الشرح والتعليق:

هذه المادة تتناول بالشرح والبيان قيام المقاول بعمل ويثبت أثناء سير العمل ان هذا العمل معيب أو مخالف للعقد .

ورب العمل وان لم يكن له حق الاشراف والتوجيه على المقاول غير ان له الحق فى مراقبة قيام المقاول بالعمل فاذا لاحظ رب العمل اخلالا من المقاول لبعض الشروط والمواصفات المتفق عليها وأنه لم يراعى أصول الصنعة كان لرب العمل ان يتدخل ليمنع المقاول من المضى فى هذا العمل المعيب وتوضح الفقرة الاولى ان لرب العمل انذار المقاول حتى يعدل من طريقة التنفيذ خلال أجل معين يضربه له فاذا انقضى الاجل دون ان يرجع المقاول للطريقة الصحيحة فإن لرب العمل اما ان يطلب الفسخ وإما ان يعهد لمقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الاول وفق لاحكام م ٢٠٩ مدنى إلا انه اذا كان اصلاح ما وقع فيه المقاول من خطأ مستحيلا ففى هذه الحالة يجوز طلب الفسخ دون حاجة لتعيين أجل .

أحكام القضاء :

متى كان الواقع هو أن الطاعن وفقا لشروط المقاولة التى رست عليه كان ملزما ان يقوم بحفر مراوى ومصارف فى أرض مورث المطعون عليهم تنفيذا لتصميم سلم اليه وقدرت فيه المكعبات الواجب حفرها بأربعة وخمسين ألف متر مكعب ونص فى الاتفاق المبرم بين الطرفين على أن الطاعن قابل تخفيض هذه المكعبات الى أربعين ألف متر تحت الزيادة والعجز فى حدود ١٠٪ وان يكون له أجر قدر بمبلغ معين عن المتر المكعب وكان مورث المطعون عليهم قد فسخ عقد المقاولة واعطاها لمقاول آخر بحجة ان الطاعن تأخر فى البدء فى العمل وكان الحكم الابتدائى قد قضى للطاعن بمبلغ معين مقابل ما ضاع عليه من ربح على أساس قيمة الفرق بين سعر المتر الذى قبله والسعر الذى ارتضاه

م ٦٥٠

المقاول الجديد على اعتبار ان العملية المتفق عليها كانت تقتضى حفر أربعين ألف متر مكعب وكان الحكمان الاستئنافيان المطعون فيهما اذ أنقصا قيمة المبلغ المحكوم به للطاعن من محكمة أول درجة قد أقاما قضاءهما على أن ما يستحقه الطاعن من تعويض عما فاته من الربح يجب أن لا يتعدى فرق السعر عن ٢١١٧٥ مترا مكعبا وهى ما حفرها فعلا المقاول الجديد استنادا الى أن عملية هذا الأخير كانت أصلح للأرض وأوفى بالغرض دون أن يبينا الأسباب التى استندا اليها فى هذا التقرير ودون ان يبينا وجه قصر تعويض الطاعن على عدد المكعبات التى قام بحفرها المقاول الجديد تنفيذا لتصميم آخر وبذلك يكون الحكمان المطعون فيهما قد خرجا على ظاهر نصوص عقد المقاولة المبرم بين الطاعن ومورث المطعون عليهم دون أن يبررا هذا الخروج بأسباب مقبولة أما القول بأن العملية التى قام بها المقاول الجديد على أساس آخر كانت أصلح وأوفى بالغرض ، هذا القول لا يصح ان يحاج به الطاعن ذلك لان محل الاتفاق بينه وبين مورث المطعون عليهم كان عن أربعين ألف متر مكعب تحت العجز والزيادة فى حدود ١٠٪ وذلك تنفيذا للتصميم الذى سلم اليه من مورث المطعون عليهم ولا يؤثر على حقه فى التعويض أن يكون المقاول الآخر قد قام بالعمل على أساس تصميم جديد كان من نتيجته نقص عدد المكعبات التى حفرت ومن ثم يتعين نقض الحكمين فى هذا الخصوص لانعدام أساسهما القانونى .

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٤/٣)

مادة ٦٥١

(١) يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها ، أو كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعيبة ، ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا ان تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات .

(٢) ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة مايوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

(٣) وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل.

ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٠ ليبى و ٦١٧ سورى و ٨٧٠ عراقى و ٦٦٨ لبنانى و ٥٢٥ سودانى و٨٧٦ تونسى و٦٩٢ كويتى و٧٨٨ أردنى .

المذكرة الإيضاحية : [١]

« .. وتحديد المدة التى يبقى فيها المقاولون والمهندسون مسئولين عن خلل البناء لعشر سنوات أخذ به التقنين المصرى (م ٤٠٩ / ٥٠٠) جريا على نسق التقنين الفرنسى (م١٧٩٢) . وقد أخذ بهذه المدة أيضا التقنين الإيطالى (١٦٣٩) والتقنين الاسبانى (م١٥٣١) .

وبعض التقنينات تترك مسئولية المهندس المعمارى للقواعد العامة ، ولا تقرر مسئولية خاصة الا للمقاول (انظر على الأخص التقنين البرتغالى م ١٣٩٩ والتقنين الاسبانى ١٥٩١ .

وعلى عكس ذلك توسع بعض التقنينات من دائرة هذه المسئولية الخاصة ، فتجعلها شاملة أيضا المهندس الميكانيكى (تقنين الالتزامات السويسرى م٣٧١ والتقنين التونسى م٨٧٦ والتقنين اللبنانى م ٦٦٨) أما المشروع فهو يحافظ على النطاق التقليدى لهذه المسئولية ، فيجعلها شاملة للمهندس المعمارى والمقاول ،ولايطبقها على المهندس الميكانيكى الا اذا قام بوظيفة المهندس المعمارى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام الضمان موضحة ان المهندس المعمارى والمقاول يضمنان خلال عشر سنوات التهدم الكلى أو الجزئى للبناء حتى ولو كان التهدم ناشئ عن عيب فى الارض ذاتها .

المسئول عن الضمان وفقاً لصريح المادة سالفة البيان :

ان الالتزام ينحصر فى المهندس المعمارى والمقاول .

---

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢١ .

المستفيد مـن الضمـــان :

والمستفيد من الضمان هم :[١]

أ ـ رب العمل .

فهذا الضمان أصلا مقرر لمصلحته فهو المتعاقد مع المقاول أو المهندس .

ب ـ الخلف الخاص لصاحب البناء .

جـ ـ المالكون المشتركون للبناء .

مدة الضمان :

المستفاد من النص ان مدة الضمان هى عشر سنوات فيما شيدوه من مبانى ومنشآت ثابتة أخرى .

سبب الضمان :

يشمل الضمان كل ما يحدث فى المنشآت من تهدم كلى أو جزئى حتى لو كان التهدم ناشئا عن عيب . فى الارض ذاتها ويشمل ما يوجد فى المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة وسلامة البناء[٢] واذا ما تهدم البناء كله أو جزء منه ولم يكن ذلك مرده قوة قاهرة فانه وفقا للمجرى العادى للامور يكون مرده عيب فى الصنعة أو فى التصميم أو فى الارض ويكون المقاول ومعه المهندس المعمارى ملتزمان بالضمان .

---

(١) راجع د/ محمد شكري سرور مسئولية مهندسى ومقاولى البناء والمنشآت الثابته الأخرى . ط ١٩٨٥ ص ١٩٧ وما بعدها .

(٢) راجع فى هذا الدكتور / السنهورى - المرجع السابق ص ١٤١ .

وسواء كان العيب فى المواد أوفى الارض أوأصول الصنعة فلابد ان يتوافر فيه شرطان:

الشرط الاول: ان يكون هذا العيب من الخطورة بحيث يهدد سلامة البناء أو متانته .

الشرط الثانى: ان يكون هذا العيب خفيا فإن كان ظاهرا بحيث يمكن كشفه بالفحص العادى فإن فى تسلم رب العمل للعمل دون اعتراض يعد نزولا عن الضمان واذا ما تحقق سبب الضمان كان المقاول والمهندس ملتزمان بهذا الضمان .

أحكام القضاء:

مسئولية المقاول - قيامها بحصول تهدم بالمبنى خلال مدة الضمان ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها.

يكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ مدنى حصول تهدم بالمبنى ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها وبحسب الحكم اقامة قضائه بمسئولية المقاول طبقا لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان .

التزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ومن ثم يثبت الاخلال بهذا الالتزام بمجرد اثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما .

(الطعن ٢٣٥ لسنة ٣ ق جلسة ١٠ / ٦ / ١٩٦٥س١٦ ص ٧٣٦)

ضمان المقاول لسلامة المبنى – ماهيته .

مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدنى السابق والمادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى المقابلة للمادة السابقة ، أن التزام المقاول هو التزام بنتيجة ، هى بقاء البناء الذى يشيده سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، وأن الاخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد اثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما ، وأن الضمان الذى يرجع الى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق اذا ظهر وجود العيب فى البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ولو لم تنكشف اثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل الا بعد انقضاء هذه المدة .

(الطعن ٤١ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢٣/٦/١٩٧٠ س ٢١ ص ١٠٦٨)

بداية ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول.

مؤدى نص المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى ان ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى اليه ، ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار الى تفاقمه حتى يؤدى الى تهدم المبنى واضطرار صاحبه الى هدمه .

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٣٨ ق جلسة ٣١/٥/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٨٥٣)

مفاد المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى أن المشرع ألزم المقاول فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة

البناء وسلامته ، وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى ويتحقق الضمان اذا حدث سببه خلال هذه المدة ، على أن القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدنى مدة لتقادم دعوى الضمان المذكور وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء ، الا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف أو حصول التهدم ، فاذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم .

من المقرر أن على صاحب الدفع اثبات دفعه ، ومن ثم على من يتمسك بالتقادم الثلاثى لدعوى ضمان المقاول لعيوب البناء أن يثبت انكشاف العيب فى وقت معين ومضى المدة المذكورة بعدئذ .

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤٦)

ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء وللعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى ، فهو ينشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه رب العمل الى المهندس المعمارى القيام بعمل لقاء أجر ، فاذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم المهندس المعمارى قبل رب العمل بهذا الضمان ، وانما تخضع مسئوليته للقواعد العامة فى المسئولية المدنية وإذ كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى (وهى صاحبة العمل) أية رابطة عقدية ، وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس (....) بناء على المعلومات الفنية الخاصة

بالتربة التى تلقاها منه ، وأن مهندسا آخر هو الذى قام بوضع التصميم النهائى للبناء ، فان الحكم المطعون فيه ، وقد انتهى فى قضائه الى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التى ظهرت فى البناء باعتباره المهندس المعمارى الذى قام بوضع التصميم مع ماذهب فى أسبابه من أن المرحوم المهندس (....) مورث المطعون ضدها الثلاثة الآخرين ، كلف آخر بعمل رسومات (الفيلا) ودون ان يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما اذا كانت ناشئة عن عقد مقاولة ، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية (للفيلا) ، وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهرى الذى ان صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابه قصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن ٢٤١ لسنة ٤٠ق جلسة ٢١/٥/١٩٧٥ س٢٦ص ١٠٤٨)

التزام مقاول البناء بضمان سلامة المبنى مدة عشر سنوات بعد تسليمه . التزام بنتيجة الاخلال بهذا الالتزام . قيامه بمجرد ثبوت عدم تحقق النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما.

النص فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى على أن يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئى فيما شيدوه من مبانى أو اقاموه من منشآت ثابته أخرى .... ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ...... يدل على أن التزام المقاول هو إلتزام بنتيجة ، هى بقاء البناء الذى يشيده سليما

ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد اثبات عدم تحقق النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما .

(الطعن٤٤٣ لسنة ٥١ق جلسة١٢ / ٦ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٥٧٣)

حق الجهة الادارية فى توقيع غرامات تأخير على المقاول فى حالة التأخير فى تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها . احتساب نسبة الغرامة من قيمة أعمال المقاولة المتعاقد عليها جميعا . شرطه . أن يكون التأخير ذا أثر على الانتفاع الكامل بهذه الأعمال . تخلف ذلك ، أثره . احتساب هذه النسبة من قيمة الجزء المتأخر من الأعمال وحده .

(الطعن٩٠٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩١ س٤٢ ص٢٣٧)

ضمان المقاول والمهندس المعمارى لعيوب البناء . نطاقه شموله التهدم الكلى أو الجزئى وما يلحق البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته . الأصل مسئوليتهما عن هذا الضمأن بالتضامن اذا كانت العيوب ناشئة عن تنفيذ البناء . قيامها على خطأ مفترض فى جانبهما . الارتفاع هذه المسئولية باثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وحصول العيب نتيجة خطأ الغير ضمان مهندس التصميم وحده. أساسه. المادتان ٦٥١، ٦٥٢ مدنى .

النص فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى - يدل على أن نطاق الضمان المقرر بنص المادة ٦٥١ مدنى ليس قاصرا على مايعيب البناء من تهدم كلى أو جزئى بل أنه يشمل أيضا مايلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته ولو لم تكن مؤديه فى الحال الى تهدمه والأصل فى المسئوليه عن هذا

الضمان أن يكون المهندس المعمارى والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء، وهى مسئولية تقوم على خطأ مفترض فى جانبهما ،وترتفع هذه المسئولية عنهما بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنيه المرعيه وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما وبالتالى إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون أن تمتد الى تنفيذه فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده بإعتبار انه وحده الذى وقع منه الخطأ .

(الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٨/ ١١/ ١٩٩٣)

ضمان المقاول لعيوب البناء . شموله التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته . مده عشرة سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى . م٦٥١ مدنى . سقوط الدعوى بهذا الضمان بإنقضاء ثلاث سنوات من حصول التهدم أو ظهور العيب .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى ، أن المشرع ألزم المقاول فى المادة ٦٥١ بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم المبنى ، ويتحقق الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة ، على أن القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكورة وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب وبذلك فإنه وإن كان يشترط لتحقق الضمان أن يحصل التهدم أو يظهر العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء إلا أنه يلزم

م ٦٥١

لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على إنكشاف العيوب أو حصول التهدم فإذا إنقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم .

(الطعنان رقما ٣٢٤٦، ٤٥٩١لسنة٦٤ق - جلسة٢٠ / ٤ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٦٦٩)

رد الحكم اكتشاف العيب فى البناء إلى تاريخ رفع رب العمل دعوى مستعجلة لاثبات حالة البناء . استخلاص سائغ طالما خلت الأوراق من دليل على انكشاف العيب له فى وقت مغاير .

إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد رد إكتشاف العيب إلى تاريخ رفع الطاعن دعواه لإثبات الحالة وأورد فى هذا الخصوص قوله « .... » وقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعن أثبت أن العيب إنكشف فى وقت مغاير لما استظهره الحكم السالف ذكره ولم يقدم دليلاً على ذلك لم يأخذ به الحكم المطعون فيه ، فإن المحكمة بذلك تكون قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية من أوراق الدعوى تاريخ الواقعة التى يبدأ بها التقادم استخلاصاً سائغاً رتبت عليه أن دعوى الضمان قد رفعت بعد الميعاد .

(الطعنان رقما ٣٢٤٦، ٤٥٩١ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٦٦٩)

تسلم رب العمل البناء نهائيا دون تحفظ . لا يسقط ضمان المقاول والمهندس عن العيوب الخفيه . اسقاطه الضمان عن العيوب الظاهرة وقت التسليم أو المعروفة لرب العمل .

م ٦٥١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تسلم رب العمل البناء تسلماً نهائياً غير مقيد بتحفظ ما وإن كان لا يسقط ضمان المقاول والمهندس عن العيوب الخفية التى لم يستطع صاحب البناء كشفها عند تسلم البناء إلا أن من شأنه أن يغطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل.

(الطعنان رقما ٣٢٤٦، ٤٥٩١ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٦٦٩)

تمسك المقاول بأن تسلم رب العمل المبنى محل عقد المقاولة بموجب محضر تسليم دون اعتراض منه يدل على قبوله الأعمال المتعلقة بالتشطيبات الظاهرة ويعتبر نزولاً منه عن ضمانها ، دفاع جوهرى . التفات محكمة الموضوع عن تمحيصه والرد عليه . قصور .

إذ كان الثابت أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصله أن المطعون ضده تسلم المبنى محل عقد المقاولة المبرم بينهما بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٦ / ١١ / ١٩٨١ الذى تضمن تسوية الحساب بينهما بشأن الأعمال المتفق عليها فيه دون ثمة اعتراض من المطعون ضده بما يدل على قبوله للأعمال المتعلقة بالتشطيبات الظاهرة مما يعتبر نزولاً منه عن الضمان وكان من شأن هذا الدفاع - لو فطنت إليه المحكمة - تغيير وجه الرأى فى الدعوى إذ أن مؤداه عدم مسئولية الطاعن عن العيوب الظاهرة ، وكانت محكمة الموضوع قد إلتفتت عن تناول هذا الدفاع الجوهرى ولم تعن بتمحيصه أو الرد عليه فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بقصور مبطل .

(الطعنان ٣٢٤٦ ، ٤٥٩١ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٦٦٩)

م ٦٥١

إلتزام المهندس المعمارى والمقاول . التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيداه سليما ومتينا لمدة عشرة سنوات بعد تسليمه . م ٦٥١ مدنى . مسئولية صاحب العمل عن فعل المقاول المتفق معه على القيام بالعمل وتضامنه معه . عدم قيامها إلا إذا كان المقاول يعمل باشرافه وفى المركز التابع له. علة ذلك . التضامن لا يفترض ولا يؤخذ بالظن بل يرد إلى نص فى القانون أو اتفاق. التزام الحكم الذى يرتب المسئولية التضامنية أن يبين دون غموض الأساس الذى استند إليه فى ذلك.

النص فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى على أن : « (١) يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو اقاموه من منشأت ثابته أخرى ...... (٢) ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته (٣) وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل » يدل على أن التزام المهندس المعمارى والمقاول هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيداه سليما ومتينا لمدة عشرة سنوات بعد تسليمه ولا يكون صاحب العمل مسئولا عن فعل المقاول الذى اتفق معه على القيام بالعمل ومتضامنا معه الا إذا كان المقاول يعمل باشراف صاحب العمل وفى مركز التابع له لأن التضامن لا يفترض ولايؤخذ فيه بالظن لكن ينبغى أن يرد إلى نص فى القانون أو اتفاق ويتعين على الحكم الذى يرتب المسئولية التضامنية أن يبين فى غير غموض الأساس الذى استند إليه فى ذلك .

(الطعن ٤٥٠٣ لسنة ٦١ق جلسة ١١ / ١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

م ٦٥١

مسئولية المقاول عن سلامة البناء . امتدادها إلى ما بعد تسليم البناء فى حالة ما إذا كانت العيوب به خفية . اعتبارها مسئولية عقدية . تحققها بمخالفة المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها أو انحرافه عن تقاليد الصنعة وعرفها أو نزوله عن عناية الشخص المعتاد فى تنفيذ التزامه .

لما كان من المقرر قانوناً أن مسئولية المقاول عن سلامة البناء لا تقوم أثناء تنفيذ عقد المقاولة فحسب وإنما تمتد إلى ما بعد تسليم البناء وذلك فى حالة ما إذا كانت العيوب به خفية لا يستطيع صاحب العمل كشفها أثناء التنفيذ وهى مسئولية عقدية تتحقق إذا خالف المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها فى عقد المقاولة أو إنحراف عن أصل الفن وتقاليد الصنعة وعرفها أو أساء استخدام المادة التى قدمها من عنده والتى يستخدمها فى العمل أو نزل عن عناية الشخص المعتاد فى تنفيذ التزامه .

(الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٦٩ق جلسة ١ /٧/ ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

بلوغ العيب فى البناء حداً من الجسامة ما كان يقبله رب العمل لو علم به قبل تمام التنفيذ . الخيار له بين طلب الفسخ أو إبقاء البناء مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض . عدم بلوغ العيب هذه الدرجة . أثره . اقتصار حق رب العمل على التعويض .

إذا كان العيب فى البناء قد بلغ حداً من الجسامة ما كان يقبله رب العمل لو علم به قبل تمام التنفيذ له الخيار بين طلب الفسخ أو إبقاء البناء مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض

م ٦٥١

أما إذا لم يصل العيب إلى هذه الدرجة فلا يكون له إلا طلب التعويض فحسب .

(الطعن ١٣٩٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ١/٧/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

التزام الطاعن والمطعون ضده السابع بالعقد محل التداعى باعتبارهما مقاولين بتشييد العقار طبقاً للشروط الفنية والهندسية المتفق عليها به فى مقابل التزام المطعون ضدهم الستة الأوائل بتمليكهم ثلثى الأرض والبناء . إثبات الحكم المطعون فيه من مطالعته لتقارير الخبراء ظهور عيوب جسيمة فى تصميم بناء هذا العقار وفى تنفيذه وأنه يتوقع زيادتها مستقبلاً وترميمها يحتاج إلى أسلوب فنى متخصص وأن التأخير فى ذلك يؤثر على سلامة العقار بما يحق للمطعون ضدهم طلب فسخ العقد . انتهاؤه إلى هذه النتيجة الصحيحة وقضاؤه بفسخ العقد . صحيح . أياً كان الرأى فى تكييفة القانونى للعقد .

إذ كان الثابت من مدونات العقد المؤرخ ٩ نوفمبر سنة ١٩٨٣ أن الطاعن والمطعون ضده السابع قد التزما بموجبه باعتبارهما مقاولين بأن يشيدا العقار محل التداعى طبقاً للشروط الفنية والهندسية المتفق عليها به فى مقابل التزام المطعون ضدهم الستة الأوائل بتمليكهما ثلثى الأرض والبناء وإذ أثبت الحكم المطعون فيه من مطالعته لتقارير الخبراء المقدمة فى الدعوى ظهور عيوب جسيمة فى تصميم بناء هذا العقار وفى تنفيذه وفى مواد البناء المستخدمة فيه وأن هذه العيوب يتوقع زيادتها مستقبلاً وأن ترميمها يحتاج إلى أسلوب فنى متخصص تحت إشراف فنى دقيق

م ٦٥١

وأن التأخير فى أعمال الترميم يترتب عليه آثار سلبية تؤثر على سلامة العقار على المدى الطويل بما يحق معه للمطعون ضدهم إقامة هذه الدعوى للمطالبة بفسخ العقد وإذ أجابه الحكم المطعون فيه لذلك منتهياً إلى هذه النتيجة الصحيحة فإنه لا يكون قد خالف القانون أياً كان الرأى فى تكييفه القانونى للعقد سند الدعوى .

(الطعن ١٣٩٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ١ /٧/ ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٦٥٢

اذا اقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميم دون ان يكلف الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسئولاً الا عن العيوب التى أتت من التصميم .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥١ ليبى و٨٧١ عراقى و٦٥٢ سودانى و٦١٨ سورى و٦٦٨ لبنانى و ٧٨٩ أردنى جديد و٦٩٣ كويتى و٨٨١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية:

«ان المشروع أراد تنظيم عقد المقاولة لتلائم قواعده التطور الذى وصلت اليه أعمال المقاولات فى صورها المختلفة ، وأنه انما أورد القواعد المتعلقة بالمهندس المعمارى ليعتبر عمله بوضع التصميم والمقايسة ومراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها ، وأن اختلاط ناحية الفكر بهذه الأعمال لا يمنع من اعتبارها من قبيل الأعمال المادية لا من قبيل التصرفات القانونية فلا يتغير بذلك وصف العقد من المقاولة الى الوكالة بما يوجب تطبيق عقد المقاولة عليه » .

الشرح والتعليق:

تتناول هذه المادة حكم أن يقتصر دور المهندس المعمارى على وضع التصميم . فى هذه الحالة فإن عيب التصميم اما ان يرجع الى خطأ فى أصول الهندسة المعمارية واما ان يرجع الى

أصول الفن المعماری. وبناء عليه فإن حكم هذه المادة يوضح ان المهندس المعمارى لايكون مسئولا الا عن عيوب هذا التصميم .

أحكام القضاء :

لئن كان الأصل ان المقاول الذى يعمل باشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى لا يسأل عن تهدم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته اذا كان ذلك ناشئا عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل ، الا أن المقاول يشترك فى المسئولية مع صاحب العمل اذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب .

(الطعن ١٢٠ لسنة ٣٠ق جلسة ٢١ / ١ / ١٩٦٥ س ١٦ ص ٨١)

النص فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى - يدل على أن نطاق الضمان المقرر بنص المادة ٦٥١ مدنى ليس قاصرا على ما يعيب البناء من تهدم كلى أو جزئى بل انه يشمل أيضا ما يلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته ولو لم تكن مؤديه فى الحال الى تهدمه والأصل فى المسئولية عن هذا الضمان ان يكون المهندس المعمارى والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما انها ناشئة عن تنفيذ البناء، وهى مسئولية تقوم على خطأ مفترض فى جانبهما ، وترتفع هذه المسئولية عنهما باثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما وبالتالى اذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون ان تمتد الى تنفيذه فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده باعتبار انه وحده الذى وقع منه الخطأ .

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤٦)

المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل. عدم مساءلته عن تهدم البناء أو عيوبه اذا كان ذلك ناشئا عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل مالم يكن المقاول على علم بهذا الخطأ وأقره أو كان الخطأ من الوضوح الذى لايخفى أمره على المقاول المجرب.

المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل لا يسأل عن تهدم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته إذا كان ذلك ناشئاً عن الخطأ في التصميم الذى وضعه رب العمل. ما لم يكن المقاول على علم بهذا الخطأ وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب.

(الطعن ٤٤٣ لسنة ٥١ق - جلسة ١٢/ ٦/ ١٩٨٩س ٤٠ ص٥٧٣)

علاقة التبعية. وجوب أن يكون للمتبوع سلطة فعلية طالت مدتها أو قصرت فى إصدار الأوامر للتابع بأداء عمل معين لحساب المتبوع. المقاول. استقلاله في عمله عن صاحب العمل. أثره. عدم مسئولية الأخير عنه مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه.

علاقة التبعية لا تقوم وفقا لحكم المادة ١٧٤ من القانون المدنى إلا بتوافر الولاية فى الرقابة والتوجيه بأن يكون للمتبوع سلطة فعلية - طالت مدتها أو قصرت - فى إصدار الأوامر إلى التابع فى طريقة أداء عمله وفى الرقابة عليه فى تنفيذه هذه الأوامر ومحاسبته على الخروج عليها . وأن المقاول - كأصل عام - يعمل مستقلا عن صاحب العمل ولايخضع لرقابته وتوجيهه وإشرافه فلا يكون هذا الأخير مسئولاً عنه مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه .

(الطعنان رقما ٢٩٨٠، ٣٠٥٧ لسنة ٦٢ق جلسة ٥/ ١٢/ ١٩٩٣ س٤٤ ص٣٣٠)

مادة ٦٥٣

يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعمارى والمقاول من الضمان أو الحد منه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٢ ليبى و ٦١٩ سورى و ٨٧٠ عراقي و ٥٢٧ سودانى و ٦٦٩ لبنانى و٨٧٩ تونسى و ٧٩٠ أردنى جديد و٦٩٧ كويتى و٨٨٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٠ أردنى .

الشرح والتعليق:

تتناول هذه المادة بيان بطلان كل اتفاق يقصد به اعفاء المهندى المعمارى أو المقاول من الضمان أو الحد منه .

أحكام القضاء:

تسلم رب العمل البناء تسلما نهائيا غير مقيد بتحفظ ما من شأنه ان يغطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسلم أو معروفة لرب العمل ، أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خفيا لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فان التسليم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن العيب الموجب لضمان المقاول ناشئ عن خطئه فى ارساء الأساسات على أرض طفلية غير صالحة للتأسيس عليها وعدم النزول بهذه

الأساسات الى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك وأن التسليم لاينفى ضمان المقاول لهذا العيب ، فانه لايكون قد خالف القانون ، لأن هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التى لايغطيها التسليم .

ويكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ مدنى حصول تهدم بالمبنى ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها ، وبحسب الحكم اقامة قضائه بمسئولية المقاول طبقا لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان.

والتزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، ومن ثم يثبت الاخلال بهذا الالتزام بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما.

(نقض جلسة ١٠/٦/١٩٦٥ س ١٦ مج فنى مدنى ص ٧٣٦)

مقتضى ما نصت عليه المادتان ٦٥١ ، ٦٥٣ من القانون المدنى أن كل شرط فى عقد الصلح يقصد به اعفاء المهندس والمقاول من ضمان ما لم يكن قد انكشف وقت ابرامه من العيوب التى يشملها الضمان يكون باطلا ولايعتد به ، اذ لايجوز نزول رب العمل مقدما وقبل تحقق سبب الضمان عن حقه فى الرجوع به.

واقرار رب العمل فى عقد الصلح بتسلمه البناء مقبولا بحالته الظاهرة التى هو عليها ليس من شأنه اعفاء المهندس والمقاول من ضمان العيوب التى كانت خفية وقت التسليم ولم يكن يعلمها رب العمل ، لأن التسليم ولو كان نهائيا لا يغطى الا العيوب الظاهرة أو الملزمة لرب العمل وقت التسليم.

(الطعن ٣٤٥ لسنة ٣٣ق جلسة ١٣/٤/١٩٦٧ س ١٨ ص ٨٣٥)

مادة ٦٥٤

تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٣ ليبى و ٦٢٠ سورى و ٨٧٠ عراقى و ٦٦٨ لبنانى و٥٢٨ سودانى و ٧٩١ أردنى و٨٧٦ تونسى و٦٩٦ كويتى و٨٨٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :[1]

اقتبس المشروع الفكرة الاساسية فى التمييز الوارد بهذا النص عن المشروع الفرنسى الايطالى م ٥٢١ فقرة ٢ و ٥٢٢ فقرة أولى (فى نهايتها) .

وقد ترتب على عدم وجود نص فى التقنين الحالى يطابق الفقرة الثانية من هذه المادة ، ان محكمة الاستئناف المختلطة قررت أن دعوى المسئولية قبل المقاول بناء على نص المادة ٥٠٠ من التقنين المختلط يجوز رفعها بعد مضى العشر السنين المقررة بالنص، ولا يسقط الحق فى اقامتها الا بمضى خمس عشرة سنة من يوم وقوع الحادث ويترتب على ذلك انه لو حدث الخلل فى السنة العاشرة فان الدعوى تبقى جائزة حتى تمر أربع وعشرون سنة من تاريخ تسلم العمل . وقد يكون الداعى الى تقرير هذا

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٣١.

الحل هو الرغبة فى ترك وقت كاف لرب العمل الذى يكتشف العيب فى آخر لحظة ، حتى ينجح فى دعواه قبل المقاول ، على ان هذه النتيجة تتعارض تماما مع ما رأيناه من ميل التقنينات الحديثة الى تقصير المدة التى يبقى فيها كل من المقاول والمهندس مسئولا ، ولذلك يكتفى المشروع بتحديد مدة سنتين يجوز رفع الدعوى خلالهما ، وذلك قياسا على ما قرره المشروع الفرنسى الايطالى (م٥٢٢) .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة تقادم دعاوى الضمان موضحة ان دعاوى الضمان تسقط بمضى ثلاث سنوات من وقت التهدم أو انكشاف العيب .

أحكام القضاء :

تسقط دعوى الضمان بمضى ثلاثة سنوات من تاريخ اكتشاف العيب .

(١٤ / ١٢ / ١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥عاما ص١٥٣)

الأصل المقرر فى القانون ان من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل الا عن نتائج خطئه الشخصى ، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الاضرار الناجة عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة الا اذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته واشرافه الخاص ، فاذا عهد به كله أو بعضه الى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه .

(نقض جلسة ٤ / ١١ / ١٩٦٨ س ١٩ مج فنى مدنى ص ٩٠٤)

م ٦٥٤

ضمان المقاول لعيوب البناء مدته عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم المبنى (م ٦٥١ مدنى. سقوط الدعوى بهذا الضمان بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ انكشاف العيب أو حصول الهدم. م٦٥٤ مدنى).

مفاد المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى ان المشرع الزم المقاول فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ، وحدد لذلك الضمان مـــدة معينـــة هى عشر سنـــوات تبدأ من وقت تسلم المبنى ، ويتحقق الضمان اذا حدث سببه خلال هذه المده على ان القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكور وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء الا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان الا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف أو حصول التهدم ، فاذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم .

(الطعن ١٤٩ لسنة ٣٨ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣س٢٤ص١١٤٦)

تمسك المقاول بالتقادم الثلاثى لدعوى ضمانه لعيوب البناء. تحمله عبء اثبات وقت انكشاف العيب ومضى المدة المذكورة بعدئذ.

من المقرر ان على صاحب الدفع اثبات دفعه ، ومن ثم على من يتمسك بالتقادم الثلاثى لدعوى ضمان المقاول لعيوب البناء ان يثبت انكشاف العيب فى وقت معين ومضى المدة المذكورة بعدئذ.

(الطعن١٤٩ لسنة ٣٨ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٧٣س٢٤ص ١١٤٦)

م ٦٥٤

دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول . ميعاد سقوطها. بدؤه من تاريخ انكشاف العيب أو حصول التهدم الكلى أو الجزئى . المادتان ٦٥١ ، ٦٥٤ مدنى .

المقرر فى قضاء محكمة النقض أن ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى إليه ، ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار إلى تفاقمه حتى يؤدى إلى تهدم المبنى واضطرار صاحبه إلى هدمه .

(الطعن ٤٨٤ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٦/ ٥/ ١٩٩٤س ٤٥ ص٨٩٥)

التزامات رب العمل:

مادة ٦٥٥

متى أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا ان يبادر الى تسلمه فى أقرب وقت ممكن بحسب الجارى فى المعاملات ، فاذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته الى ذلك بانذار رسمى اعتبر ان العمل قد سلم اليه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥١ ليبى و ٦٢١ سورى و ٨٧٣ ، ٨٧٤عراقى و ٦٧٠ لبنانى و ٢٥٩ سودانى و ٧٩٢ أردنى و٦٧٢ كويتى و٨٨٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٧٩٢ أردنى.

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة أحكام تسلم العمل الذى يقوم به المقاول فهى توضح ان رب العمل ملتزم بأن يتسلم هذا العمل بعد انجازه. والتسلم هنا له معنى خاص[1] تفرضه طبيعة المقاولة فهى تقع على عمل لم يكن بدأ وقت ابرام العقد ، وبالتالى يتعين على رب العمل ان يستوثق من مطابقة هذا العمل للشروط المتفق عليها .

(١) راجع فى هذا الدكتور / السنهورى - المرجع السابق ص ١٨٧ .

م ٦٥٥

فاذا امتنع رب العمل دون سبب مشروع عن الاستلام رغم دعوته لذلك بانذار رسمي اعتبر ان العمل قد سلم اليه .

أحكام القضاء :

تسلم رب العمل الشئ المصنوع (أثوابا من الأقمشة) على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها أثوابا مغلفة دون فضها فى الحال للتحقق من سلامتها ، هذا التسلم يجب الرجوع فيه الى العرف التجارى لتبين ما اذا كان يفيد معنى القبول الذى يرفع مسئولية الصانع أم لا ، وأن أحكام العيب الخفى التى نص عليها فى المواد ٣١٣ - ٣٢٤ من القانون المدنى «القديم» فى باب البيع لا تنطبق فى حالة عقد الاستصناع غير المختلط بالبيع وهو العقد الذى يقوم فيه رب العمل بتقديم جميع الأدوات اللازمة .

(١٤ / ١٢ / ١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٥٣)

مادة ٦٥٦

يستحق دفع الأجر عند تسلم العمل ، ألا اذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٥ ليبى و ٦٢٢ سورى و ٨٧٦ عراقى و ٥٣٠ سودانى و ٦٣٣ لبنانى و ٨٨٢ تونسى و٨٨٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٧٩٣ أردنى .

الشرح والتعليق :

كنتيجة من نتائج تسليم العمل من قبل المقاول لرب العمل فإن الاجر المستحق للمقاول يكون قد استحق فى ذمة رب العمل من وقت هذا التسليم غير انه اذا وجد عرف أو اتفاق يقضى بغير بذلك كان هو المتبع .

مادة ٦٥٧

(١) اذا أبرم عقد بمقتضى مقايسة على أساس الوحدة وتبين فى أثناء العمل أن من الضرورى لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة محسوسة ، وجب على المقاول أن يخطر فى الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة فى الثمن ، فان لم يفعل سقط حقه فى استرداد ما جاوز به قيمة المقايسه من نفقات .

(٢) فاذا كانت المجاوزة التى يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمة جاز لرب العمل ان يتحلل من العقد ويقف التنفيذ على أن يكون ذلك دون ابطاء . مع ايفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال ، مقدره وفقا لشروط العقد، دون ان يعوضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه اتم العمل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٦ ليبى و ٦٢٣ سورى و ٨٧٩ عراقى و ٥٣١ سودانى و ٧٩٤ أردنى جديد و٦٨٩ كويتى و٨٨٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

ابرام عقد مقاولة بمقتضى مقايسه على أساس الوحدة . وجوب التزام المقاول باخطار رب العمل بمقدار ما يتوقعه من زيادة فى قيمة المقايسة والا سقط حقه فى استردادها . علة ذلك. عدم مفاجأة رب العمل بزيادة لم يكن يتوقعها. مؤداه. عدم وجوب الاخطار اذا كان رب العمل يتوقع هذه الزيادة.

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٦٥٧ من القانون المدنى على انه « .... » يدل على ان الحكمة التى توخاها المشرع من الاخطار هى عدم مفاجأة رب العمل بمجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة لم يكن يتوقعها ولم يدخلها فى حسابه . فاذا كان يعلم بهذه المجاوزة أو يتوقعها عند التعاقد فلاحاجة لوجوب الاخطار المشار اليه - ويبقى للمقاول الحق فى استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات على أساس سعر الوحدة المتفق عليه فى العقد - لما كان ذلك وكان الثابت بالعقد المؤرخ ١٩٦٦/٣/٢٨ - المودع بملف الطعن - انه تضمن اسناد الشركة المطعون ضدها للطاعن القيام بتوريد وتركيب الطبقة العازلة فى أربع عمارات بمنطقة الشيخ هارون بأسوان - كما ورد بجدول المقايسة المرفق - اتفاق الطرفين على أن الكميات الواردة بها قابلة للزيادة والعجز والاضافة والالغاء - وهو ما يفيد ان رب العمل كان يتوقع مجاوزة المقايسة المقدرة عند التنفيذ وإذ كان البين من الحكم المطعون فيه انه أشار فى مدوناته الى هذا الجدول والى ما تضمنه من اتفاق الطرفين على ان الكميات الواردة به قابلة للزيادة أو العجز والى ان المعاينة الميدانية التى أجراها الخبير أثبتت ان الأعمال المنفذة تمت كلها فى نطاق العمارات الأربع محل التعاقد

م ٦٥٧

فإنه إذا استلزم لإستحقاق الطاعن ما جاوزه به قيمة المقايسة من نفقات وجوب إخطار الشركة المطعون ضدها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يستوجب نقضه .

(الطعن ١١٦٤ لسنة ٤٨ق جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٦٤٥)

اثبات المعاينة الميدانية تمام الأعمال الزائدة عن المقايسة المقدرة بعقد المقاولة . أثره . اعتبار ذلك من حق المقاول . إدعاء رب العمل القيام بالاعمال الزائدة . إدعاء على خلاف الظاهر . القول بأن هذا الادعاء هو الأصل والاستدلال به على ان المقاول لم يقم بتنفيذ الزيادة . فساد فى الاستدلال .

اذا كان الطاعن قد عهد اليه بمقتضى عقد المقاولة بأعمال وضع الطبقات العازلة فى العمارات الأربع بمنطقة الشيخ هارون بأسوان - وكانت المعاينة الميدانية - على ما ورد بالحكم المطعون فيه - قد أثبتت تمام هذه الأعمال - فإن إدعاء الشركة المطعون ضدها القيام بالاعمال الزائدة عن المقايسة المقدرة يكون قد جاء على خلاف الظاهر . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر إدعاء الشركة المطعون ضدها القيام بالأعمال المشار اليها - هو الأصل واستدل بذلك على ان الطاعن لم يقم بتنفيذها فإنه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه .

(الطعن ١١٦٤ لسنة ٤٨ق جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٦٤٥)

مادة ٦٥٨

اذا أبرم العقد بأجر اجمالى على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل ، فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة فى الأجر ولو حدث فى هذا التصميم تعديل أو اضافة الا أن يكون ذلك راجعا الى خطأ من رب العمل أو يكون مأذونا به منه واتفق مع المقاول على أجرة .

(٢) ويجب ان يحصل هذا الاتفاق كتابة ، إلا إذا كان العقد الأصلى ذاته قد اتفق عليه مشافهة .

(٣) وليس للمقاول اذا ارتفعت أسعار المواد الأولية وأجور الأيدى العاملة أو غيرها من التكاليف ان يستند الى ذلك ليطلب زيادة الأجور ولو بلغ هذا الارتفاع حدا يجعل تنفيذ العقد عسيرا.

(٤) على أنه اذا انهار التوازن الاقتصادى بين التزامات كل من رب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن فى الحسبان وقت التعاقد ، وتداعى بذلك الأساس الذى قام عليه التقدير المالى لعقد المقاولة جاز للقاضى ان يحكم بزيادة الأجر أو بفسخ العقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٥٧ ليبى و٦٢٤ سورى و٨٧٧ - ٨٧٨ عراقى و٦٧٥ لبنانى و ٥٠٩ سودانى و١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى

٨٣٠ و٦٩٠ كويتى و٨٨٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و ٧٩٥ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

والفقرة الرابعة هى تطبيق لنظرية الظروف الطارئة فى حالة عقد المقاولة وقد سبق أن قرر المشروع هذه النظرية بصفة عامة فى المادة ٢١٣ فقرة ٢ منه (أصبحت ١٤٧ / ٢ مدنى) ، والمعيار الذى يقرره النص - اختلال التوازن الاقتصادى بين الالتزامات اختلالا تاما بسبب حوادث لم تكن منظورة وقت التعاقد - هو من الدقة بحيث يحد من تدخل القاضى وفى الوقت نفسه من المرونة ، بحيث يسمح له بمراعاة ظروف كل حالة .

أحكام القضاء :

عقد المقاولة . صيرورة تنفيذه مرهنا بسبب حادث إستثنائى غير متوقع عند التعاقد . جواز فسخ العقد أو زيادة أجر المقاول . المادتين ١٤٧ / ٢ ، ٦٥٨ / ٤ مدنى

مفاد نص المادتين ١٤٧ / ٢ ، ٦٥٨ / ٤ من القانون المدنى انه اذ حدث بعد صدور العقد حوادث استثنائية عامة يترتب عليها ارتفاع أسعار المواد الأولية أو أجور العمال أو زيادة تكاليف العمل وكان ذلك بسبب حادث استثنائى غير متوقع عند التعاقد وترتب عليه ان أصبح تنفيذ العقد مرهقا ، فانه يكون للقاضى وبصفة خاصة فى عقد المقاولة فسخ هذا العقد أو زيادة أجر المقاول المتفق عليه بما يؤدى الى رد الالتزام المرهق الى الحد المعقول .

(الطعن ١٩٩ لسنة ٣٦ق جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ١١٤٨)

مادة ٦٥٩

اذا لم يحدد الأجر سلفا وجب الرجوع فى تحديده الى قيمة العمل ونفقات المقاول .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٨ ليبى و ٦٢٥ سورى و ١٨٨٠عراقى و ٥٣٤ سودانى و ٦٣٢ لبنانى و٨٣٥ تونسى و٨٨٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

مفاد نص المادتين ٩٥ ، ٦٥٩ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا إتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الإتفاق عليها اعتبر العقد قد تم ، وإذا قام بينهما خلاف على المسائل التى ارجىء الإتفاق عليها كان لهما أن يلجئا إلى المحكمة للفصل فيه ، ومن ثم فإنه فى حالة عدم تحديد مقدار الأجر مقدماً فإنه يوجب على المحكمة تعيينه مسترشده فى ذلك بالعرف الجارى فى الصنعة وما يكون قد سبقه أو عاصره من إتفاقات وعلى أن تدخل فى حسابها قيمة العمل وما تكبده من نفقات فى سبيل إنجازه والوقت الذى استغرقه والمؤهلات والكفاية الفنية والسمعية وأسعار المواد التى

م ٦٥٩

إستخدمت وأجور العمال وغير ذلك من النفقات وتقدير عناصر الأجر عند الإتفاق عليها أو تقدير مدى توافر الإرهاق الذى يهدد بخسارة فادحة أو عدم توافره هو من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض ما دام إستخلاصه سائغاً ومستمداً مما له أصله الثابت بالأوراق .

(الطعن ٢٣٦١ لسنة٥٩ق - جلسة١٥ / ٦ / ١٩٩٤س٤٥ ص٩٩٨)

مادة ٦٦٠

(١) يستحق المهندس المعمارى أجرا مستقلا عن وضع التصميم وعمل المقايسة وآخر عن ادارة الأعمال.

(٢) فان لم يحدد العقد هذه الأجور وجب تقديرها وفقا للعرف الجارى .

(٣) غير أنه اذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذى وضعه المهندس وجب تقدير الأجر بحسب الزمن الذى استغرقه وضع التصميم مع مراعاة طبيعة هذا العمل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٩ ليبى و ٦٢٦ سورى و ٨٨١ عراقى و ٥٣٥ سودانى و ٧٩٧ أردنى جديد.

المذكرة الايضاحية :

يطابق هذا النص المواد ٤٠٨ / ٤٩٧ ـ ٤٩٩ من التقنين الحالى . انظر فى تطبيق المبادئ الواردة به : محكمة الاستئناف المختلطة ٢٢ مايو سنة ١٨٩٥ ب ٧ ص ٢٩٩ ، ٢٧ يناير سنة ١٩٠٤ ب ١٦ ص ١١٧ ، ٢٩ ابريل سنة ١٩٢٦ب ٣٨ ص ٣٧٩ ، ٢٠ يناير سنة ١٩٢٧ب٣٩ص١٨٦ ، ٨ مارس سنة ١٩٣٧ ب٣٩ ص٣٠٩ .

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٤٨ .

مادة ٦٦١

المقاولة من الباطن :

(١) يجوز للمقاول ان يوكل تنفيذ العمل فى جملته أو فى جزء منه الى مقاول من الباطن اذا لم يمنعه من ذ لك شرط فى العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفايته الشخصية .

(٢) ولكنه يبقى فى هذه الحالة مسئولا عن المقاول من الباطن قبل رب العمل .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٠ ليبى و ٦٢٧ سورى و ٨٨٢ عراقى و ٥٣٦ سودانى و٦٣٥ لبنانى و ٧٩٨ أردنى جديد و٦٨١ كويتى و٨٩٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :(١)

يجارى هذا النص المادة ٤١٣ / ٥٠٥ من التقنين الحالى مع شئ من التجديد والتفصيل . والتقنين البولونى (م٤٨٠) يتمشى فى حق المقاولة من الباطن الى أبعد من ذلك ، فيقرر ان «للمقاول

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية المرجع السابق ص٥٠.

الحق فى ان يكلف شخصا آخر بتنفيذ العمل ، طالما ان طبيعة العقد أو الالتزام ذاته لم تكن توجب عليه شخصيا القيام به أو ادارته » . أما المشروع فإنه يقف عند الحكم الوارد بالنص ، وهو مقتبس من المادة ٣٦٤ فقرة ٢ من تقنين الالتزامات السويسرى . كما ان المشروع الفرنسى الإيطالى (م ٥١٧) يأخذ ضمنا بهذا الحكم ، على أنه ، عند قيام الشك ، يحرم المقاول من حق المقاولة من الباطن إلا اذا أذن له رب العمل بذلك .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة بيان أحكام المقاولة من الباطن فتوضح ان للمقاول ان يقاول من الباطن فى كل العمل أو فى جزء منه ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك وهذا الشرط اما ان يكون صريحا أو ضمنيا فلا يشترط فى الشرط المانع ان يكون صريحا .

أحكام القضاء :

إن المادة ٤١٣ من القانون المدنى (قديم) ولو أنها تخول المقاول اعطاء المقاولة لآخر اذا لم يكن متفقا على خلاف ذلك الا أنها تعده مسئولا عن عمل هذا الآخر ، وبناء على ذلك فان مجرد قيام المقاول من الباطن تحت اشراف الحكومة بالعمل الذى تعاقد عليه المقاول الذى اتفقت معه لايرفع مسئولية هذا المقاول خصوصا اذا كان فى شروط التعاقد ما يحمله مسئولية الأضرار الناجمة عن تنفيذ المقاولة .

الطعن رقم ٧٦ لسنة ١٠ و ١١ ق - جلسة ١٧ / ٤ / ١٩٤١
مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ق ٣٩ ص٩٧٣)

مادة ٦٦٢

(١) يكون للمقاولين من الباطن وللعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول فى تنفيذ العمل ، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما لا يجاوز القدر الذى يكون مدينا به للمقاول الأصلى وقت رفع الدعوى ، ويكون لعمال المقاولين من الباطن مثل هذا الحق قبل كل من المقاول الأصلى ورب العمل .

(٢) ولهم فى حالة توقيع الحجز من أحدهم تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلى امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلى أو للمقاول من الباطن وقت توقيع الحجز، ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة حقه . ويجوز أداء هذه المبالغ اليهم مباشرة .

(٣) وحقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة ، مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦١ ليبى و ٦٢٨ سورى و ٨٨٣ عراقى و ٥٣٧ سودانى و ٦٧٨ لبنانى و ٧٩٩ أردنى جديد و٦٨٢ كويتى و٨٩١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :[1]

يطابق هذا النص المادتين ٤١٤ ، ٤١٥/٥٠٦ ، ٥٠٧ من التقنين الحالى مع تعديل يسير قضى به المشروع على النزاع الذى أثاره وجود كلمة الحجز فى النص الحالى ، والمشروع يؤيد أحكام محكمة الاستئناف المختلطة (١٢ ابريل سنة ١٩١٦ ب ٢٨ص٢٥٣) حيث لم تقصر تطبيق المادة على حالة حجز ما للمدين لدى الغير ، بل طبقتها فى حالة الدعوى المباشرة التى يرفعها المقاول من الباطن على رب العمل .

والفقرة الثالثة تقر ما جرى عليه قضاء محكمة الاستئناف المختلطة (٢٧مارس سنة ١٩٠١ ب ١٣ ص ٢١٦ ، ١٨ مايو سنة ١٩٥١ ب ٢٧ ص ٣٣٥) .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ما يترتب على المقاولة من الباطن من علاقات فتوضح ان للمقاولين من الباطن والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول الحق فى مطالبة رب العمل مباشرة بشرط عدم مجاوزة القدر الذى يداينه به المقاول الأصلى وقت رفع الدعوى.

كما توضح الفقرة الثانية ان لهم فى حالة توقيع الحجز من أحدهم تحت يد رب العمل أو المقاول الاصلى امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الاصلى أو للمقاول من الباطن وقت توقيع الحجز ويجوز أداء هذه المبالغ اليهم مباشرة وتبين الفقرة الثالثة ان حقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة لهم تكون مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل .

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص٥٣ .

أحكام القضاء :

حقوق المقاول من الباطن والعمال قبل المقاول الأصلي ورب العمل المقررة بالمادة ٦٦٢ مدنى أولويتها على حقوق المحال اليه بدين المقاول الأصلى قبل رب العمل الناشئ عن عقد المقاوله . شرطه.

إن النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٦٢ من القانون المدنى على أن :« وحقوق المقاولين من الباطن والعمال المقرره بمقتضى هذه الماده مقدمه على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل » يقتضى ان تكون ذمة رب العمل مشغولة بدين للمقاول الأصلى ناشئ عن عقد المقاولة وألا يكون قد تم الوفاء به للمحال اليه . أما اذا كان هذا الأخير قد اقتضى الحق المحال فعندئذ تجب التفرقة بين حالتين : (الأولى) ان يكون هذا الوفاء قد تم قبل ان يوقع المقاول من الباطن الحجز تحت يد رب العمل على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلى وقبل ان ينذر المقاول من الباطن رب العمل بعدم الوفاء بدين المقاول المذكور ، ففى هذه الحالة يكون الوفاء للمحال اليه مبرئا لذمة رب العمل وساريا فى حق المقاول من الباطن ، والحالة الثانية ان يكون الوفاء لاحقا للحجز أو الإنذار فلا يسرى - عندئذ - فى حق المقاول من الباطن ، ويكون له رغم ذلك - أن يستوفى حقه قبل المقاول الأصلى بما كان لهذا الأخير وقت الحجز أو الإنذار فى ذمة رب العمل ، ولو كان نزول المقاول الأصلى عن حقه للغير سابقا على الحجز أو الإنذار.

(الطعن ٨١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٨٧)

اتفاق الطاعنة مع الشركة المطعون ضدها بالتزام الأخيرة بتنفيذ العمل المتفق عليه بنفسها دون أن تسنده فى جملته أو

م ٦٦٢

جزء منه إلى مقاول من الباطن وجوب إعمال هذا الاتفاق . تطبيق الحكم المطعون فيه عقد المقاولة من الباطن الذى لم تكن الطاعنة طرفاً فيه وقضاؤه بتسليم المنقولات المتحفظ عليها للمقاول من الباطن والتعويض . قصور وخطأ .

لما كان واقع الدعوى أن الطاعنة قد اتفقت مع الشركة المطعون ضدها الثانية بموجب عقد مقاولة مؤرخ ٧ / ٢ / ١٩٨٤ والمقدم صورته منها أمام محكمة أول درجة على أن تقوم الشركة المطعون ضدها الثانية بإنشاء العمارات المبينة بالعقد لصالح الطاعنة وتضمن البند الثامن منه التزاماً عليها هو القيام بالعمل المتفق عليه بنفسها وحظر عليها أن تسند تنفيذه فى جملته أو فى جزء منه إلى مقاول من الباطن وإلا كان الجزاء الفسخ ولعدم قيام المقاول الأصلى بتنفيذ العملية فى الميعاد المتفق عليه فى العقد فقد سحبت الطاعنة العملية منه بعد ما أنذرته رسمياً بذلك وتحفظت على المنقولات الموجودة بالموقع والمملوكة له ضماناً لحقوقها قبله ، وإذ لم يطبق الحكم العقد آنف الذكر على موضوع النزاع رغم وجوب إعماله وطبق عقد المقاولة من الباطن والذى لم تكن الطاعنة طرفاً فيه وخلص إلى أن المنقولات الموجودة بالموقع ملكاً للمطعون عليه الأول - المقاول من الباطن - وقضى له بتسليمها فضلاً عن مبلغ التعويض فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب مما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعنان رقما ٥٥٩١ ، ٥٦٠١ لسنة ٦٦ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعنين - تتحصل فى أن الطاعن فى الطعن

رقم .... لسنة .... ق أقام على الشركة الطاعنة فى الطعن رقم .... لسنة .... ق والشركة المطعون عليها الثانية فى الطعنين أمام القضاء المستعجل الدعوى رقم ... لسنة ... مستعجل الاسكندرية والتى قيدت برقم .... لسنة .... مدنى الإسكندرية الابتدائية لعدم اختصاصه بنظرها طالبا الحكم بإلزام الشركة الطاعنة بأن تسلمه العده الخشبيه الموصوفه بالصحيفة وذلك فى مواجهة الشركة المطعون عليها الثانية فى الطعنين وبإلزامهما بأن يؤديا إليه مبلغ .... جنيها وقال شرحا لها أنه بموجب عقد مقاوله من الباطن مؤرخ ١/٦/١٩٨٦ ومحرر بينه وبين الشركه المطعون عليها الثانية فى الطعنين أسندت إليه العملية المكلفة بها لصالح الشركة الطاعنه فقام بتوريد العده الخشبيه والعماله اللازمه لتنفيذ الأعمال المتفق عليها وبعد مضى سنه على مباشرته العمل منعته الشركة الطاعنه من العمل بالموقع مما أصابه باضرار فأقام الدعوى . ندبت المحكمة خبيراً . وبعد إيداع تقريره أعادت المحكمة المأمورية له لمباشرتها حسبما جاء بمنطوق حكمها وبعد إيداع تقريره الثانى قضت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم .... لسنة ... ق الإسكندرية وبتاريخ ٢١/٣/١٩٩٦ حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبالزام الشركة الطاعنة بتسليم العده الخشبيه وباداء مبلغ ..... جنيه للطاعن فى مواجهه الشركة المطعون عليها الثانية فى الطعنين . طعنت الشركة الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وقيد طعنها برقم .... لسنة ...ق وطعن فيه أيضا بذات الطريق المطعون عليه الأول وقيد طعنه برقم ...... لسنة ...... ق وأودعت النيابة مذكرة فى كل من الطعنين أبدت فيها الرأى فى الطعن الأول بنقض الحكم المطعون فيه وفى الطعن الثانى برفضه وإذ عرض الطعنان على هذه

المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظرهما وفيها قررت ضم الطعن الثانى إلى الطعن الأول ليصدر فيهما حكم واحد والتزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما تنعاه الشركة الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك تقول أن الحكم أقام قضاءه تأسيسا على عقد المقاولة من الباطن المؤرخ ١٩٨٦/٦/١ والمبرم بين المطعون عليهما الأول المقاول من الباطن والثانى - المقاول الأصلى - وما لحق الأول من اضرار نتيجة سحب الطاعنة العمل من المقاول الأصلى رغم أن العقد المؤرخ ١٩٨٤/٢/٧ والمحرر بين الأخير وبينها يمنعه - عملا بنصوصه - من اسناد العمل أو جزء منه إلى مقاول من الباطن وإلا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بما مؤداه أن المعدات المستخدمة فى موقع العمل ملكا للمقاول الأصلى ويحق للطاعنة أن تتحفظ عليها ضمانا لتنفيذ العمل ، وإذ غاير الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا . بما يستوجبه نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون . لما كان ذلك وكان واقع الدعوى أن الطاعنة قد اتفقت مع الشركة المطعون ضدها الثانية بموجب عقد مقاولة مؤرخ ١٩٨٤/٢/٧ والمقدم صورته منها أمام محكمة أول درجه على أن تقوم الشركة المطعون ضدها الثانية بانشاء العمارات المبينة بالعقد لصالح الطاعنة وتضمن البند الثامن منه التزاما عليها هو القيام بالعمل المتفق عليه بنفسها وحظر عليها أن تسند تنفيذه فى جملته أو فى جزء منه إلى مقاول من الباطن وإلا كان الجزاء الفسخ ولعدم

قيام المقاول الأصلى بتنفيذ العملية فى الميعاد المتفق عليه فى العقد فقد سحبت الطاعنة العملية منه بعد أنذرته رسميا بذلك وتحفظت على المنقولات الموجودة بالموقع والمملوكة له ضمانا لحقوقها قبله ، وإذ لم يطبق الحكم العقد آنف الذكر على موضوع النزاع رغم وجوب أعماله وطبق عقد المقاولة من الباطن والذى لم تكن الطاعنة طرفا فيه وخلص إلى أن المنقولات الموجودة بالموقع ملكا للمطعون عليه الأول - المقاول من الباطن - وقضى له بتسليمها فضلا عن مبلغ التعويض فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب مما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون وهو ما يوجب نقضه .

(الطعنان رقما ٥٥٩١ ، ٥٦٠١ لسنة٦٦ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

مادة ٦٦٣

انقضاء المقاولة:

(١) لرب العمل ان يتحلل من العقد ويقف التنفيذ فى أى وقت قبل اتمامه، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات وما انجزه من الأعمال ، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

(٢) على أنه يجوز للمحكمة ان تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب اذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا، ويتعين عليها بوجه خاص ان تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته فى أمر آخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٢ ليبى و ٦٢٩ سورى و٨٨٥ عراقى و ٥٣٨ سودانى و٦٣٤ لبنانى .

المذكرة الايضاحية:[١]

تطابق الفقرة الاولى نص المادة ٤٠٧/٤٩٥ من التقنين الحالى مع تحديد أدخله المشروع عليها .

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص٥٦.

م ٦٦٣

أما الفقرة الثانية ، فقد قررها المشروع اقتباسا من بعض التقنينات الحديثة مراعاة ما ورد فى أحكام محكمة الاستئناف الاهلية (١٩ مايو سنة ١٨٩٢ الحقوق ٩ ص ١٤٨ ـ ٢٠ مايو سنة ١٩٣٣ المحاماه ١٤ قسم ثان ص ٩٢ رقم ٤٨) والمختلطة (٢٥ مايو سنة ١٨٩٩ ب ١١ ص ٢٥١) .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام انقضاء المقاولة حيث توضح فقرتها الاولى ان لرب العمل ان يتحلل من العقد وان يوقف تنفيذه فى أى وقت قبل تمامه بشرط ان يعوض المقاول من جميع ما انفقه من مصروفات وما أنجزه من أعمال وما كان يستطيع كسبه لو انه أتم العمل .

وهذا النص قد يبدو خروجا عن القاعدة المقررة فى مجال التعاقد[١] وهى ان العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين وبالأسباب التى يقررها القانون الا ان النص قد عوض المقاول عن كافة ما تكبده من خسائر وما فاته من كسب فهو تعويض كامل وبالتالى لاتكون له مصلحة فى المطالبة بالتنفيذ العينى كما توضح الفقرة الثانية انه يجوز للمحكمة ان تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب اذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا غير انه يتعين عليها بوجه خاص ان تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل عن العقد وما يكون قد كسبه من استخدام وقته فى أمر آخر .

---

(١) راجع الأستاذ / محمد عبد الرحيم عنبر - عقد المقاولة طبعة ١٩٧٧ ص ٢٦٠ .

أحكام القضاء:

اذا كان الحكم الابتدائى اذ قضى بالزام رب العمل بالتعويض قد أقام قضاءه على ما اتخذه المقاول أساسا لدعواه من أن رب العمل قد فسخ العقد دون تقصير منه ، اذ هو (المقاول) قد قام بما التزم به من استحضار العمال وأدوات البناء وشيد جزءا من البناء وأن رب العمل امتنع عن تنفيذ ما تعهد به من تقديم مواد البناء ، فضلا عن أنه استغنى عن عمله ووكل البناء الى غيره دون انذار سابق أو تكليف له بالوفاء ، وكان الحكم الاستئنافى اذ قضى بالغاء الحكم الابتدائى واقتصر على القضاء للمقاول بأجر عما أتمه من بناء قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أن العقد لم يرتب للمقاول فى ذمة رب العمل تعويضا اذا أمتنع هذا الأخير أو تأخر فى تقديم مواد البناء - فان الحكم الاستئنافى اذ ندب عن بحث أساس الدعوى على هذا النحو ، ولم يعن بالرد على ما أورده الحكم الابتدائى من أسباب ، كان قاصرا قصورا يستوجب نقضه.

(الطعن ١٢٠ لسنة ١٨ ق - جلسة ٩ / ١١ / ١٩٥٠ س٢ص ٣٠٠)

الأصل فى عقد المقاولة انه عقد لازم - وجوب تعويض المقاول اذا تحلل رب العمل فى العقد وأوقف تنفيذه قبل اتمامه - جواز الاتفاق على غير ذلك .

الأصل فى عقد المقاولة انه عقد لازم وأنه طبقا لنص المادة ٦٦٣ من القانون المدنى يجب على رب العمل اذا تحلل من العقد وأوقف التنفيذ قبل اتمامه ان يعوض المقاول ، ولكن يجوز الخروج على هذا الأصل المقرر لمصلحة المتعاقدين باتفاقهما على حق رب العمل فى التحلل من تنفيذ العقد كله أو بعضه دون دفع تعويض للمقاول أو باتفاقهما على تحديد نطاق الالزام فى جزء من العمل ليخرج الجزء الباقى عن نطاق الالزام بالتنفيذ العينى أو بطريق

التعويض ، ويتعين اعمال هذه القواعد على التعاقد الذى يبرمه رب العمل مع المهندس المعمارى باعتباره من عقود المقاولة .

(الطعن ٢٢٣ لسنة ٣٣ ق جلسة١٦ / ٥ / ١٩٦٧س١٨ص ١٠٠٥)

عدم بحث الدفاع المتعلق بالتحليل فى تنفيذ ما يجاوز حد الالزام فى الاتفاق الخاص بالمقاولة - رفض الدعوى فيما يجاوز هذا النطاق - لا قصور - لامخالفة للمادة ٦٦٣ مدنى.

متى قام الحكم بتحديد نطاق الالتزام فى عقد المقاولة ، ورفض دعوى الطاعن (المهندس المعمارى) فيما يجاوز هذا النطاق الذى استوفى عنه أجره كما استوفى زيادة عليه أجر تصميم وتنفيذ عمل آخر دون ان يقوم ببحث دفاع الطاعن بشأن تحلل المطعون ضدها (رب العمل) من تنفيذ ما يجاوز حد الالزام فانه لا يكون قد خالف نص المادة ٦٦٣ مدنى أو شابه قصور فى التسبيب .

(الطعن ٢٢٣ لسنة ٣٣ ق جلسة١٦ / ٥ / ١٩٦٧س١٨ ص١٠٠٥)

عدول رب العمل عن اتمام عقد المقاولة بارادته المنفردة يرتب للمقاول حق التعويض الأدبى بحكم القواعد العامة فضلا عن التعويض المادى بحكم المادة ٦٦٣ فقرة أولى من القانون المدنى .

لما كان النص فى المادة ٦٦٣ / ١ من القانون المدنى على أن: لرب العمل ان يتحلل من العقد ويقف التنفيذ فى أى وقت قبل اتمامه ،على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه « من المصروفات وما أنجزه من الأعمال وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل» ، يدل على أن المشرع أجاز لرب العمل ان يتحلل

بارادته المنفردة من عقد المقاولة لأسباب قد تطرأ فى الفترة من الزمن التى لابد أن تمضى بين ابرام العقد واتمام تنفيذه مقابل تعويض المقاول عما تكلفه من نفقات ومافاته من كسب ولئن كان النص المشار اليه لم يعرض صراحة لحق المقاول فى مطالبة رب العمل بتعويضه أدبيا عن تحلله بارادته المنفردة من عقد المقاولة الا أنه لم يحرمه من هذا الحق الذى تقرره القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٢٢٢ من القانون المدنى ومن ثم يحق للمقاول ان يطالب رب العمل الذى تحلل بارادته المنفردة من عقد المقاولة بتعويضه عما أصابه من ضرر أدبى اذا تبين له ان ثمة مصلحة أدبية كانت تعود عليه فيما لو اتيحت له فرصة اتمام أعمال المقاولة .

(الطعن رقم ٩٧٧ق لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢٥/٦/١٩٧٩)

التعويض المستحق للمقاول نتيجة عدول رب العمل عن عقد المقاولة . وجوب انتقاصه بقدر ما اقتصره المقاول وما كسبه باستخدام وقته فى عمل آخر. م ٦٦٣/٢ مدنى. عدم جواز التمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض .

تمسك الطاعن بأعمال نص الفقرة الثانية من المادة ٦٦٣ من القانون المدنى والتى تقضى بأن تنقص المحكمة من التعويض المستحق للمقاول مايكون قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته فى أمر آخر هو دفاع قانونى يخالطه واقع وإذ كان الطاعن لم يقدم ما يثبت انه طرح هذا الدفاع أمام محكمة الموضوع فإنه لا يقبل منه اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٣٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢٥/٦/١٩٧٩س ٣٠ ص ٧٦٦)

مادة ٦٦٤

ينقضى عقد المقاولة باستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٣ ليبى و ٦٣٠ سورى و ٨٨٦ عراقى و ٥٣٩ سودانى و٦٤٣ لبنانى و ٨٠١ أردنى جديد و٨٨٣ تونسى و٦٨٥ كويتى.

المذكرة الايضاحية: (١)

لما كان عقد المقاولة من العقود التى يظهر فيها بالذات فائدة الاخذ بهذه النظرية فقد آثر المشرع ان يقررها صراحة بنص خاص فى باب المقاولة . وهو فى ذلك يجارى التقنين البولونى (م٢٦٩ ، ٤٩٠ فقرة ٢) ، والمعيار الذى يقرره النص : « اختلال التوازن الاقتصادى بين الالتزامات اختلالا تاما بسبب حوادث لم تكن منظورة وقت التعاقد » هو من الدقة بحيث يحد من تدخل القاضى. وفى الوقت نفسه من المرونة بحيث يسمح له بمراعاة ظروف كل حالة) .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة انقضاء المقاولة وذلك باستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه .

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص٥٨.

مادة ٦٦٥

(١) اذا هلك الشئ بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل فليس للمقاول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برد نفقاته ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين.

(٢) أما اذا كان المقاول قد أعذر ان يسلم الشئ أو كان هلاك الشئ أو تلفه قبل التسليم راجعا الى خطئه ، وجب عليه ان يعوض رب العمل عما يكون هذا قد ورده من مادة للعمل .

(٣) فاذا كان رب العمل هو الذى أعذر ان يتسلم الشئ أو كان هلاك الشئ أو تلفه راجعا الى خطأ منه أو الى عيب في المادة التى قام بتوريدها، كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق فى الأجر وفى التعويض عند الاقتضاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٤ ليبى و ٦٣١ سورى و ٨٨٧ عراقى و ٥٤٠ سودانى و٦٧١ ، ٦٧٢ لبنانى .

المذكرة الايضاحية:(١)

يطابق هذا النص (فقرة ١ ، ٢) المادة ٤١٦ / ٥٠٩ من التقنين الحالى مع تعديل شكلى يقربها من نصوص التقنينات الحديثة .

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٦١.

مادة ٦٦٦

ينقضي عقد المقاولة بموت المقاول اذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في العقد. فان لم تكن محل اعتبار فلا ينتهي العقد من تلقاء نفسه ولا يجوز لرب العمل فسخه في غير الحالات التي تطبق فيها المادة ٦٦٣ الا اذا لم تتوافر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٥ ليبي و ٦٣٢ سوري و ٨٨٨ عراقي و ٥٤١ سوداني و ٦٤٣ لبناني و ٨٠٤ أردني جديد و٦٨٦ كويتي و٨٩٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

مادة ٦٦٧

(١) اذا انقضى العقد بموت المقاول، وجب على رب العمل ان يدفع للشركة قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم، ذلك بقدر النفع الذى يعود عليه من هذه الأعمال والنفقات.

(٢) ويجوز لرب العمل فى نظير ذلك ان يطالب بتسليم المواد التى تم اعدادها والرسوم التى بدئ فى تنفيذها على ان يدفع عنها تعويضا عادلا .

(٣) وتسرى هذه الأحكام أيضا اذا بدأ المقاول فى تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزا عن اتمامه لسبب لايد له فيه.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٦ ليبى و ٦٣٣ سورى و ٨٨٩ عراقى و ٥٤٢ سودانى و٦٧٤ لبنانى و ٨٠٥ أردنى جديد و٦٨٧ كويتى .

٢ - التزام المرافق العامة

مادة ٦٦٨

التزام المرافق العامة عقد الغرض منه ادارة مرفق عام ذى صفة اقتصادية ، ويكون هذا العقد بين جهة الادارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد أو شركة يعهد اليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٧ ليبى و ٦٣٤ سورى و ٨٩١ عراقى و ٥٤٣ سودانى.

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة تعريف عقد التزام المرفق العام وبداية يحسن القول ان المرفق العام هو مشروع تديره جهة الادارة او تنظمه وتشرف على إدارته ويقصد به اداء خدمات او سد حاجات ذات نفع عام مثل ذلك مرافق الدفاع والامن والعداله والصحة والتعليم وايضا مرافق المياه والنور والغاز والموصلات .

خصائص المرفق العام : (١)

للمرفق العام خصائص ثلاث :

١ ـ يجب ان يكون المرفق العام مشروعا ذا نفع عام كتوفير خدمات عامه او سد حاجات عامه .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ السنهورى - الوسيط فى شرح القانون المدنى - العقود الواردة على العمل ج ٧ ص ٢٦٩ ومابعدها .

م ٦٦٨

٢ - يجب الا يكون المقصود اساسا من المرفق العام هو الحصول على الربح .

٣ - يجب ان يدير المرفق العام او ينظمه ويشرف على إداريه جهة إداريه .

عقد التزام المرافق العامه:

يبين المادة ان عقد التزام المرافق العامه هو عقد الغرض منه ادارة مرفق عام ذى صفة اقتصادية ويكون هذا العقد بين جهة الادارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد او شركة يعهد اليها باستغلال المرفق فترة معينه من الزمن .

مميزات عقد التزام المرافق العامه : (١)

يبين من النص ان لعقد التزام المرافق العامه اربعة مميزات تميزه عن سائر العقود وهى :

١ - ان عقد التزام المرافق العامه هو عقد مبرم بين جهة الادارة الخاصة بتنظيمه وبين افراد او شركة يعهد اليها باستغلال المرفق اى ان احد طرفى التعاقد لابد وان يكون حهة إداريه.

٢ - ان محل العقد هو ادارة مرفق عام واستغلاله ويجب ان يكون هذا المرفق ذا صفة اقتصادية حسب صريح المادة .

٣ - ان عقد التزام المرافق العامة عقد محدد المدة ، فلا يجوز ان يكون ابديا او لمدة غير معينه بل يجب ان تكون المدة بحيث تسمح للسلطه الادارية بتغيير طريقة ادارة المرفق مع تطور الظروف.

(١) راجع فى هذا الدكتور/ السنهورى - المرجع السابق ص ٢٨٠ ومابعدها .

٤ ـ عقد التزام المرافق العامه عقد ادارى فبالرغم من ان هذا العقد يتكون من توافق ارادتين إرادة السلطه الادارية وإرادة الملتزم الا انه لا يخضع بجميع جوانبه للقانون المدنى بل يخضع للقانون الادارى فى نواحيه المتعلقة بتنظيم المرفق وادارته واسعاره المقرره .

ويترتب على ذلك نتيجتان:

١ ـ ان النصوص المتعلقة بما ينشئه عقد الالتزام من حقوق والتزامات شخصية للملتزم وتتعلق بمدة الالتزام وشروط استرداده تخضع لقواعد القانون المدنى فلا يجوز نقضها ولا تعديلها الا بإتفاق المتعاقدين .

٢ ـ اما نصوص العقد المتعلقة بتنظيم المرفق ذاته ووضع طرق ادارته فتخضع لقواعد القانون الادارى .

أحكام القضاء :

متى كان يبين من الأوراق ان شركة مياه الاسكندرية منحت باتفاق سنة ١٨٧٩ التزام مرفق توصيل المياه المكررة والعكره ذات الضغط المعتاد ولم يتضمن هذا العقد التزاما بتوريد مياه ذات ضغط عال ثم اتفقت الشركة مع بعض الشركات الأخرى على إمدادها بمياه ذات ضغط عال لاستخدامها فى عمليات معينة وتعاقدت معها مصلحة السكك الحديدية على الانتفاع من هذه الخدمة بالحصول على المياه ذات الضغط العالى - فإن هذه الخدمة المغايرة لما نص عليه فى عقد الالتزام والتى لم تنشأ الا بعد انعقاده تعتبر خارجة عما ورد فى عقد الالتزام ويكون للشركة المذكورة ان تحدد المقابل الذى تتقاضاه ويعتبر اتفاقها اتفاقا خاصا فرديا يخضع للقانون المدنى ولايحتاج الى سابق موافقة من السلطة العامة مانحة الالتزام .

(الطعن ١٧٦ لسنة ٢٢ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٥٦ س ٧ ص٥٣٩)

م ٦٦٨

العبرة فى تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه إنما هو بما حواه من نصوص فإذا كان يبين من نصوص العقد محل النزاع الذى رخصت به بلدية الاسكندرية لأحد الأفراد فى استغلال كازينو النزهة انه وان وصف بأنه عقد ايجار الا انه تضمن من القيود الواردة على حق المنتفع ما ينافى طبيعة الايجار وتخرج التعاقد عن نطاقه كما تبين من هذه القيود ان البلدية فى تعاقدها لم تكن تنشد استغلال محل معد للتجارة وإنما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة ، فانه لايصح اعتباره عقد ايجار وارد على محال تجارية بل التزاما بأداء خدمة عامة. ولا يغير من هذا النظر كون البلدية تقتضى من ذلك جعلا محددا أو تطلب زيادته على غرار الزيادة العسكرية المقررة بالأوامر الخاصة بذلك اذ ليس من شأن ذلك ان يغير من صفة العقد ولا أن يحول المكان المرخص باشغاله من المنافع العامة الى محل تجارى .

(الطعن ٥٤ لسنة ٢٣ق جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٥٦ س ٧ ص ٧٣٠)

التزام المرافق العامة هو عقد الغرض منه إدارة مرفق عام ذى صفة اقتصادية ويكون هذا العقد بين جهة الادارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد أو شركة يعهد اليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن ، فاذا انتهت مدة الالتزام وعاد المرفق الى الادارة فان هذه الأخيرة لا تعتبر بمثابة خلف خاص أو عام عمن كانت يقوم بإدارته ومن ثم فلا تلتزم بما علق من ديون أو التزامات فى ذمة المستغل بسبب إدارة المرفق .

(الطعن ١٤٨ لسنة ٢٣ق جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٥٧ س ٨ ص ٥٤٦)

م ٦٦٨

متى تبين ان الاتفاق المعقود بين المنتفع والشركة التى كان ممنوحا لها التزام الكهرباء بالقاهرة مقتضاه ان يساهم المنتفع فى تكاليف تركيب الوصلة الكهربائية الى مصنعه بمبلغ معين وقد التزمت الشركة المستغلة باجراء رد عائد مقدار على ما يستهلكه المنتفع سنويا وأن هذا الرد يظل مادامت هذه الشركة قائمة بتوريد التيار الكهربائى وعلى ألا يتجاوز مجموع العائد المرتد قيمة ما ساهم به المنتفع فى تكاليف تركيب الوصلة الكهربائية ، فان مفاد ذلك ان ما تعهدت الشركة المستغلة برده مما ساهم به المنتفع فى التكاليف لايمكن ان يتجاوز مجموع العائد المرتد طول مدة قيام الشركة المستغلة أو ما ساهم به المنتفع أيهما أقل ويعتبر كل ما دفع استنادا الى هذا العقد مدفوعا بسبب صحيح ولا يعتبر إثراء بلا سبب قانونى لأن العقد قانون المتعاقدين وواجب الاحترام بينهما .

(الطعن ١٤٨ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/٥/٣٠ س ٨ ص٥٤٦)

لما كانت إدارة النقل العام بمدينة الاسكندرية قد أنشئت بالقانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٤٤ الذى أضفى عليها الشخصية المعنوية وهى تباشر مرفقا عاما من مرافق الدولة فهى بذلك تعتبر من أشخاص القانون العام . وقد تأكد ذلك بما قررته المذكرة الايضاحية للقانون المذكور من أن « مرفق النقل فى منطقة الاسكندرية تقوم به مؤسسة عامة أو شخص مصلحى ذو شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الدولة وشخصية البلدية » .

(الطعن ٢٤٥ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ س١٣ ص ٢٤٦)

م ٦٦٨

لإدارة النقل المشترك بمنطقة الاسكندرية الشخصية المعنوية وهى مؤسسة عامة ، ولذلك تكون علاقتها بموظفيها علاقة تنظيمية تحكمها القوانين واللوائح - واذا كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه الى أحكام قانون عقد العمل الفردى دون تلك القوانين واللوائح فإن ذلك لا يعيبه طالما ان النتيجة التى انتهى اليها تتفق مع أحكام القانون الواجب التطبيق .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٢٧ق « احوال شخصية » جلسة ٤ / ٤ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٤٠٣)

القاعدة فى عقود التزام المرافق العامة هى أن الملتزم يدير المرفق لحسابه وعلى نفقته وتحت مسئوليته ، وتبعا لذلك فان جميع الديون التى تترتب على ذمة الملتزم أثناء قيامه بادارة المرفق يعد التزاما عليه وحده ومن ثم فلا شأن لجهة الادارة مانحة الالتزام بها ، فاذا هى أنهت الالتزام بالاسقاط وعاد المرفق اليها ، فانها لا تلتزم بشئ من هذه الديون ما لم ينص فى عقد الالتزام على التزامها بها ، ذلك أن الملتزم لا يعتبر فى قيامه بادارة المرفق لحسابه وكيلا عن جهة الادارة ، كما أنها لا تعتبر بمثابة خلفا خاصا أو عاما له .

(الطعن ١٢٥ لسنة ٢٧ق جلسة ١ / ١١ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٩٥٢)

الأصل فى المرافق العامة ان تتولاها الدولة الا أنه ليس ثمة ما يمنع من أن تعهد بإدارتها الى فرد أو شركة . وسواء كان لاستغلال الدولة للمرفق العام بنفسها أو عهدت به الى غيرها فان مبدأ وجوب اضطراد المرفق وانتظامه يستلزم ان تكون الأدوات والمنشآت والآلات والمهمات المخصصة لإدارة المرفق بمنجاة من الحجز عليها شأنها فى ذلك شأن الأموال العامة . وهذه

م ٦٦٨

الأموال العامة . وهذه القاعدة هى التى تعد من أصول القانون الإدارى وقد كشف عنها المشرع فى القانون رقم ٥٣٨ لسنة ١٩٥٥ - الذى أضاف المادة ٨ مكرر لقانون المرافق العامة رقم ١٣٩ لسنة ١٩٤٧ لتقضى بأنه « لا يجوز الحجز ولا اتخاذ اجراءات تنفيذ أخرى على المنشآت والأدوات والآلات والمهمات المخصصة لإدارة المرافق العامة » .

(الطعن ١٧٦لسنة ٢٧ق جلسة ١ / ١١ / ١٩٦٢ س١٣ص ٩٧٣)

الملتزم بإدارة المرفق العام - على ما يفيده نص المادة ٦٦٨ من القانون المدنى - هو من يربطه بالحكومة عقد التزام يكون الغرض منه إدارة مرفق عام ذى صفة اقتصادية لفترة معينة من الزمن ، ومن ثم فلا يعد المجلس البلدى « ملتزما » اذا ما أدار المرفق إدارة مباشرة لأن المجلس البلدى شخص من أشخاص القانون العام وفرع من فروع السلطة العامة عهد اليه القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٥ ببعض اختصاصات الدولة فى شأن المرافق العامة .

(الطعن٢٩٣لسنة ٢٧ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٦٢ س ١٣ص ١٠٠٠)

تنص المادة ٦٧٢ من القانون المدنى على ان « كل انحراف أو غلط يقع عند تطبيق الأسعار على العقود الفردية يكون قابلا للتصحيح فإذا وقع الانحراف أو الغلط ضد مصلحة العميل كان له الحق فى استرداد ما دفعه زيادة على الاسعار المقررة . واذا وقع ضد مصلحة الملتزم بالمرفق العام كان له الحق فى استكمال ما نقص من الأسعار المقررة . ويكون باطلا كل اتفاق يخالف ذلك . ويسقط الحق فى الحالين بانقضاء سنة من وقت قبض الأجور التى لا تتفق مع الأسعار المقررة » . ومفاد هذا النص انه لا يطبق الا

م ٦٦٨

على العلاقة بين الملتزم والمنتفع وأن حكم التقادم المنصوص عنه في المادة المذكورة استثناء من القواعد العامة في التقادم لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه اذ طبق حكم المادة ٦٧٢ من القانون المدني على العلاقة بين المنتفع بالتيار الكهربائي والمجلس البلدي - وهو لا يعد ملتزما - يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٢٩٣ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٢/١١/٨ س ١٣ص ١٠٠٠)

اسقاط الالتزام من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء النقض - أن يضع حدا فاصلا بين ادارة الملتزم وادارة الدولة للمرفق ، وإذ كانت مؤسسة النقل العام لمدينة القاهرة هي الجهة التي آلت اليها ادارة مرفق النقل العام للركاب بالترام والتروللي باس لمدينة القاهرة الذي كانت تتولاه شركة ترام القاهرة قبل اسقاط التزامها بمقتضى القانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦١ ، فانها بهذا الاعتبار لا يكون لها وضع في الخصومة القائمة بشأن استحقاقات مورث المطعون عليهم وفصله الذي تم أثناء ادارة الشركة للمرفق ومن قبل اسقاط الالتزام عنها ، ولا يغير من ذلك النص في المادة الخامسة من القانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦١ في شأن اسقاط الالتزام الممنوح للشركة على أن تشكل بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية التنفيذي لجنة تختص بتحديد وتقييم جميع التزامات الشركة الناشئة عن استغلال المرفق والحقوق التي لاتؤول دون مقابل طبقا للمادة الأولى من هذا القانون وتخصم هذه الالتزامات من الحقوق ، اذ أن هذه التصفية المجردة لا تجعل المؤسسة ضامنة أو مسئولة عن التزامات الشركة . اذ قضى الحكم المطعون فيه بالزام المؤسسة بالمبلغ المحكوم بها لأنها استولت على

جميع أموال تلك الشركة وموجوداتها ومنشآتها ومركباتها ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ٣٧٧لسنة٣٢ق جلسة ٣١/ ١٢/ ١٩٦٦س ١٧ص ١٩٧٤)

الأصل فى التزام المرافق العامة أن الملتزم يدير المرفق لحسابه وتحت مسئوليته ، وجميع الالتزامات تترتب فى ذمته أثناء قيامه هو بادارة المرفق تعتبر التزاما عليه وحده ، ولا شأن لجهة الادارة مانحة الالتزام بها ، ما لم ينص فى عقد الالتزام أو فى غيره على تحملها بها ، واسقاط الالتزام أو انتهاؤه من شأنه ان يضع حدا فاصلا بين ادارة الملتزم أو الحراسة الادارية وبين ادارة الدولة للمرفق ، ومن ثم فان الدولة لا تعتبر خلفا خاصا أو عاما للشركة التى أسقط عنها الالتزام أو انتهى التزامها .

(نقض جلسة ٦/ ١/ ١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٣٣)

ابرام عقد مع احدى جهات الإدارة . تضمين العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص . اتصاله بمرفق عام وتحقيق غرضاً من أغراضه . عدم اعتباره عقدا اداريا . خطأ .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد الادارى هو العقد الذى يبرمه أحد أشخاص القانون العام بقصد ادارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن يتصل بالمرفق العام ، ويحقق غرضا من أغراضه ، مع الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه بتضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص ، واذ كان العقد سند التنفيذ الادارى قد أبرم بين الطاعن وهو أحد أشخاص القانون العام وبين المطعون عليه ، وتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص ، وذلك بتطبيق لائحة المناقصات

م ٦٦٨

والمزايدات فيما يتعلق بتنفيذ العقد، وكان العقد متصلا بمرفق عام، وهو مرفق المرور فى الطريق العام ، ويحقق غرضا من اغراض المرفق فإنه يكون غير صحيح ماذهب اليه الحكم المطعون فيه من اعتباره عقدا مدنيا، بل يعتبر عقدا اداريا.

(الطعن ٥٠ لسنة ٣٧ق جلسة ١٦/ ١١/ ١٩٧١ س ٢٢ص ٩٠٠)

المنازعات الخاصة بعقود الإلتزام والأشغال العامه وعقود التوريد الإدارى التى تنشأ بين الحكومة والطرف الآخر إختصاص القضائين العادى والادارى بنظرها فى ظل القانون ٩ لسنة ١٩٤٩. القانونان ١٦٥ لسنة ١٩٥٥ ، ٥٥ لسنة ١٩٥٩ جعلاً الإختصاص بنظر هذه المنازعات للقضاء الإدارى وحده إلا أنهما استثنيا الدعاوى المنظورة أمام جهات قضائية أخرى عند صدورها.

مفاد نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٤٩ الخاص بمجلس الدولة - الذى رفعت الدعوى فى ظله - أن المنازعات الخاصة بعقود الالتزام والأشغال العامة وعقود التوريد الادارية التى تنشأ بين الحكومة والطرف الآخر فى العقد ، كان يختص بنظرها القضاء العادى والقضاء الادارى على السواء ، وان اقامتها أمام احدى هاتين الجهتين يترتب عليه عدم جواز رفعها أمام الجهة الأخرى ، ولما صدر قانون مجلس الدولة رقم ١٦٥ لسنة ١٩٥٥ نص فى المادة العاشرة منه على أن : « يفصل مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى دون غيره فى المنازعات الخاصة بعقود الالتزام والأشغال العامة والتوريد أو بأى عقد ادارى آخر » وفى المادة ٧٣ من الباب الخامس الخاص بالأحكام الوقتية على أن جميع الدعاوى المنظورة الآن أمام جهات

قضائية أخرى ، والتى أصبحت بمقتضى هذا القانون من اختصاص مجلس الدولة، تظل أمام تلك الجهات حتى يتم الفصل فيها نهائيا، كما أن القرار بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ فى شأن تنظيم مجلس الدولة استبقى فى المادة العاشرة منه الاختصاص السابق ،ونص في المادة الثانية من قانون الاصدار على نفس الحكم الذى كان واردا فى المادة ٧٣ آنفة الذكر . واذ كانت الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه قد رفعت بطلب التعويض عن اخلال المطعون عليه بالتزاماته المترتبة على عقد المقاولة المبرم بينه وبين الوزارة الطاعنة ، وكان هذا الحكم قد قضى بعدم الاختصاص بنظرها ، فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٤٦٨ لسنة ٣٨ق جلسة ٢١ / ٢ / ١٩٧٤ س٢٥ص ٤١٠)

اسقاط الالتزام بإدارة المرفق العام . أثره . عدم اعتبار الدولة أو من تعهد اليه بإدارة المرفق خلفا للملتزم السابق.

اسقاط الالتزام من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يضع حدا فاصلا بين ادارة الملتزم وادارة الدولة للمرفق فلا تكون هى أو من تعهد اليه بادارة المرفق من بعد خلفا - عاما أو خاصا - للملتزم السابق .

(الطعن ٧٠ لسنة ٤٢ق جلسة ٢٧ / ١٠ / ١٩٨٣س٣٤ص ١٥٤٠)

مفاد نصوص المواد ٧ ، ١٩ ، ١/٣٤ ، ٥٣ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ فى شأن نظام الإدارة المحلية الذى وقع الحادث واقيمت الدعوى فى ظل العمل بأحكامه والمادتين ٤٣ ، ٤٨ من لائحته التنفيذية ، ان المشرع وان كان قد أناط بمجالس المدن الادارة والاشراف على وسائل النقل العام المحلى الا انه - فى شأن النقل النهرى - قد جعل مجلس المحافظة مختصا بادارة ومنح

م ٦٦٨

التزام أو تراخيص المعديات وتشغيلها فى دائرة المحافظة كلها، وقد ابقى المشرع هذا الاختصاص للمحافظات بعد ذلك على نحو ما نصت عليه المادتان ٢ ، ٤ من القانون ٤٣ لسنة١٩٧٩ فى شأن نظام الادارة المحلية والمادة ١٨ من اللائحة التنفيذية بما تتوافر به صفة الطاعن فى الخصومة الماثلة .

(الطعن رقم١٣٤٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٩)

المرفق العام . كيفية تسييره . الرقابة القضائية على ممارسة المرفق لسلطته . مناط اعمالها.

المستقر عليه فى الفقه أن المرفق العام ينشأ باستخدام وسائل القانون العام لتوفير بعض الحاجات التى يتطلبها المجتمع والجمهور وإن الأصل هو المساواة أمام المرافق العامة عند إتحاد الظروف وأن يكون للهيئة المختصة سلطة تقديرية فى إدارة المرفق وتنظيم سيره بحيث تترخص بمقتضاها فى إتخاذ ماتراه ملائما لتحقيق أهدافه وهى سلطة لا تقوم على وجه مطلق ولا تمارس بعيدا عن الشرعية إذ يحدها ما يفرضه الدستور وما تقضى به القوانين من أحكام وهو أمر لا يتأتى إلا بأعمال الرقابة القضائية على كيفية ممارسة المرفق لسلطته حتى لا تتخذ من حرية التقدير سندا لأن تستبد بالمحكومين أو تطغى على حرياتهم فى التعبير عن آرائهم أو تخل بمبدأ المساواة بينهم ومناط إعمال الرقابة القضائية ان تكون جهة الإدارة قد أفصحت عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطات بمقتضى القوانين يستوى فى ذلك ان يكون الإفصاح قبولاً أو رفضاً أو سكوتاً يقوم مقام الرفض فإذا كانت الهيئة لم تفصح عن إرادتها إنعدم المحل الموجب لإعمال الرقابة القضائية .

(الطعن ١٧١٦لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٠س ٣٩ص ٤٠٨)

مادة ٦٦٩

ملتزم المرفق العام يتعهد بمقتضى العقد الذى يبرمه مع عميله بأن يؤدى لهذا العميل على الوجه المألوف ، الخدمات المقابلة للأجر الذى يقبضه وفقا للشروط المنصوص عليها فى عقد الالتزام وملحقاته ، وللشروط التى تقتضيها طبيعة العمل ويقتضيها ما ينظم هذا العمل من القوانين.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٨ ليبى و ٦٣٥ سورى و ٨٩٢ عراقى و ٥٤٤ سودانى.

المذكرة الايضاحية :

« ويلاحظ ان التزام المرافق العامة يعالج من ناحيتين ، فهو بالنسبة الى العلاقة بين مانح الالتزام (الحكومة أو الهيئات البلدية) والملتزم يخضع لأحكام القانون الادارى ، لأن ما يرد من شروط عن طريقة ادارة المرفق ومدته وغير ذلك له صفة اللائحة ، ولذلك فان هذه الشروط لا علاقة لها بالقانون المدنى، أما بالنسبة للعلاقة بين الملتزم والمنتفعين كما هو الحال مثلا فى علامة شركة المياه بالمستهلكين ، فهذه العلاقة تخضع لأحكام القانون المدنى - ولم تكن منظمة بالتقنين الحالى (القديم)، فرأى المشروع أن ينظمها » .

مادة ٦٧٠

(١) اذا كان ملتزم المرفق محتكرا له احتكارا قانونيا أو فعليا، وجب عليه ان يحقق المساواة التامة بين عملائه سواء فى الخدمات العامة أو فى تقاضى الأجور.

(٢) ولا تحول المساواة دون أن تكون هناك معاملة خاصة تنطوى على تخفيض الأجور أو الأعفاء منها، على أن ينتفع بهذه المعاملة من يطلب ذلك ممن توافرت فيه شروط يعينها الملتزم بوجه عام. ولكن المساواة تحرم على الملتزم ان يمنح أحد عملائه ميزات يرفض منحها للآخرين.

(٣) وكل تمييز يمنح على خلاف ما تقضى به الفقرة السابقة، يوجب على الملتزم ان يعوض الضرر الذى قد يصيب الغير من جراء ما يترتب على هذا التمييز من اخلال بالتوازن الطبيعى فى المنافسة المشروعة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٦ سورى و ٦٦٩ ليبى و ٨٩٣ عراقى.

المذكرة الايضاحية: (١)

يقرر هذا النص مبدأ المساواة بين العملاء، وهو مبدأ لم يسبق للقضاء المصرى ان قرره بصفة قاطعة، وإن كانت محكمة

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٧٨.

الاستئناف المختلطة قد اشارت اليه فى بعض احكامها (٢٥ مايو سنة ١٨٩٩ ب ١١ ص ٢٤٩ - ٢٦ يونيــة سنة ١٩١٨ ب ٣٠ ص ٤٩٩) . فقد حكمت مثلا بأنه « لا يجوز للشركة التى تتولى مرفقا عاما ان ترفض طلبات الاشتراك المقدمة من الجمهور او ان تنهى اشتراكات قائمة الا بناء على اسباب جدية » . كذلك قررت انه « على الملتزم بمرفق متعلق بتوزيع الغاز او الكهرباء ان يؤدى خدماته لكل من يطلبها على طول خطوط توزيع الغاز او الكهرباء ..... » على ان المبدأ مقرر وثابت منذ امد طويل فى البلاد الصناعية الهامة ، وربما كان من أولى مظاهر تدخل السلطات فى تنظيم المرافق العامه ، وانتقال هذه المرافق من طور التنظيم الحر الى تنظيم تشرف عليه السلطة العامه فتتولى على الاخص وضع قوائم الاسعار ، وتراعى فيها المساواة التامه بين العملاء ، سواء فى الخدمات او فى تقاضى الاجور .

أحكام القضاء :

الملتزم بإدارة المرفق العام هو من يربطه بالحكومة عقد التزام يكون الغرض منه ادارة مرفق ذى صفة اقتصادية لفترة معينة من الزمن، ومن ثم فلا يعد المجلس البلدى «ملتزما» اذا ما أدار المرفق ادارة مباشرة لأن المجلس البلدى شخص من أشخاص القانون العام وفرع من فروع السلطة العامة عهد اليه القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٥ ببعض اختصاصات الدولة فى شأن المرافق العامة .

(الطعن ٢٩٣ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٢/١١/٨ س ١٣ ص ١٠٠٠)

مادة ٦٧١

(١) يكون لتعريفات الأسعار التى قررتها السلطة العامة قوة القانون بالنسبة الى العقود التى يبرمها الملتزم مع عملائه فلا يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ما يخالفها.

(٢) يجوز اعادة النظر فى هذه القوائم وتعديلها . فإذا عدلت الأسعار المعمول بها وصدق على التعديل ، سرت الأسعار الجديدة دون أثر رجعى من الوقت الذى عينه قرار التصديق لسريانها ، وما يكون جاريا وقت التعديل من اشتراكات فى المرفق العام يسرى عليه هذا التعديل من زيادة أو نقص فى الأجور وذلك فيما بقى من المدة بعد التاريخ المعين لسريان الأسعار الجديدة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٠ ، ٦٧١ ليبى و ٦٣٧ ، ٦٣٨ سورى و ٨٩٥، ٨٩٦ عراقى و ٥٤٦ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

تكون السلطة مانحة الالتزام هى وحدها مصدر القوة الالزامية للأسعار التى يتقاضاها الملتزم من العملاء ، فتعتبر قوائم الأسعار عن عمل السلطة الادارية وتكون لها قوة اللائحة الادارية وآثارها، ولا يتقيد العميل بتلك الأسعار الا اذا كانت محددة بمعرفة السلطة

مانحة الالتزام أو صدقت عليها، ومن ثم فلا يجوز للملتزم والعميل الاتفاق على سعر يخالف الذى حددته الادارة لا بالزيادة ولا بالنقص والا كان الاتفاق باطلا ويستثنى من ذلك منح تخفيض أو اعفاء بالنسبة لطائفة معينة لا لأشخاص معينين .

لكن اذا جدت ظروف أدت الى جعل الأسعار لا تكفى لادارة المرفق أو أصبحت دون تحقيق ربح معقول للملتزم ، جاز للادارة اعادة النظر فى الاسعار فتزيدها ، أما ان أدت الظروف الى تحقيق أرباح كبيرة كان للادارة اعادة النظر كذلك فتنقص الأسعار ، ويسرى هذا التعديل من وقت صدوره بالنسبة للعقود الجديدة وللعقود السارية .

أحكام القضاء :

متى كان يبين من الأوراق ان شركة مياه الاسكندرية منحت باتفاق سنة ١٨٧٩ التزام مرفق توصيل المياه المكررة والعكرة ذات الضغط المعتاد ولم يتضمن هذا العقد التزاما بتوريد مياه ذات ضغط عال ثم اتفقت الشركة مع بعض الشركات الأخرى على امدادها بمياه ذات ضغط عال لاستخدامها فى عمليات معينة وتعاقدت معها مصلحة السكك الحديدية على الانتفاع من هذه الخدمة بالحصول على المياه ذات الضغط العالى ، فان هذه الخدمة المغايرة لما نص عليه فى عقد الالتزام والتى لم تنشأ الا بعد انعقاده تعتبر خارجة عما ورد فى عقد الالتزام ، ويكون للشركة المذكورة أن تحدد المقابل الذى تتقاضاه ويعتبر اتفاقها اتفاقا خاصا فرديا يخضع للقانون المدنى ولا يحتاج الى سابق موافقة من السلطة العامة مانحة الالتزام .

(نقض جلسة ١٩٥٦/٤/٢٦ س ٧ مج فنى مدنى ص ٥٣٩)

مادة ٦٧٢

(١) كل انحراف أو غلط يقع عند تطبيق تعريفة الأسعار على العقود الفردية يكون قابلا للتصحيح .

(٢) فاذا وقع الانحراف أو الغلط ضد مصلحة العميل كان له الحق فى استرداد ما دفعه زيادة على الأسعار المقررة . واذا وقع ضد مصلحة الملتزم بالمرفق العام . كان له الحق فى استكمال مانقص من الأسعار المقررة. ويكون باطلا كل اتفاق يخالف ذلك. ويسقط الحق فى الحالين بانقضاء سنة من وقت قبض الأجور التى لا تتفق مع الأسعار المقررة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٣٨ سورى و٦٧١ ليبى و ٨٩٦ عراقى .

أحكام القضاء:

تنص المادة ٦٧٢ من القانون المدنى على أن : «.......» مفاد هذا النص انه لا ينطبق الا على العلاقة بين الملتزم والمنتفع ، وأن حكم التقادم المنصوص عنه فى المادة المذكورة استثناء من القواعد العامة فى التقادم لا يجوز التوسع فى تفسيره أو القياس عليه ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ طبق حكم المادة ٦٧٢ من القانون المدنى على العلاقة بين المنتفع بالتيار الكهربائى والمجلس البلدى - وهو لايعد ملتزما - يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن٢٩٣لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٢/١١/٨ س ١٣ ص ١٠٠١)

مادة ٦٧٣

(١) على عملاء المرافق المتعلقة بتوزيع المياه والغاز والكهرباء والقوى المحركة وما شابه ذلك ، أن يتحملوا ما يلازم أدوات المرافق عادة من عطل أو خلل لمدة قصيرة ، كهذا الذى تقتضيه صيانة الأدوات التى يدار بها المرفق .

(٢) وللملتزمى هذه المرافق ان يدفعوا مسئوليتهم عما يصيب المرفق من عطل أو خلل يزيد على المألوف فى مدته أو فى جسامته، اذا أثبتوا أن ذلك يرجع الى قوة قاهرة خارجة عن ادارة المرفق ، أو الى حادث مفاجئ وقع فى هذه الادارة دون ان يكون فى وسع أية ادارة يقظة غير مقترة ان تتوقع حصوله أو أن تدرأ نتائجه . ويعتبر الاضراب حادثا مفاجئا اذا استطاع الملتزم اقامة الدليل على أن وقوع الاضراب كان دون خطأ منه ، وانه لم يكن فى وسعه ان يستبدل بالعمال المضربين غيرهم أو أن يتلافى نتيجة اضرابهم بأية وسيلة أخرى.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٢ ليبى و ٦٣٩ سورى و٨٩٩عراقى و ٥٤٨ سودانى.

الفصل الثانى

عقد العمل

مادة ٦٧٤

عقد العمل هو الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر وتحت ادارته أو اشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٣ - ٦٩٨ ليبى و ٩٠٠ عراقى و ٦٤٠ سورى و ٥٤٩ سودانى و ٦٢٤ لبنانى و٨٢٨ تونسى و٨٩٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٨٠٥ / ١ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

«ويشمل الجزء التمهيدى من هذه المجموعة ، وهو خاص بالقواعد العامة فى تقنين العمل ، قسما يعرض لتطبيق المبادئ الأساسية فى التقنين المدنى على تنظيم العمل ، والواقع انه يكفى الاطلاع على هذا القسم من المجموعة، لتبين أهمية الموضوعات التي تعرض على القاضى ، فلا يجد لها حلا فى التشريعات الخاصة بالعمل ، ويلجأ بشأنها الى قواعد التقنين المدنى ، على أن ذلك أمر طبيعى لأن التشريعات الخاصة بالعمل ، مهما تعددت، لن يستطيع التعرض لكل الحالات العملية » .

م ٦٧٤

لذلك عنى هذا المشروع بالنص على المسائل الأساسية فى تنظيم عقد العمل، واكتفى بالنسبة الى المسائل الأخرى بالإحالة الى التشريعات الخاصة بالعمل .

وقد كان للاتجاهات التى وردت فى هذه المجموعة من أحكام القضاء الدولى فى مسائل العمل أثر كبير فى وضع أحكام هذا الجزء من المشروع ، بل ان المثير من نصوصه هو مجرد تقرير للاتجاه السائد أو الغالب فى القضاء الدولى كما هو وارد بالمجموعة، على أن المشروع مع ذلك اقتبس بعض أحكامه من التقنينات الحديثة ، وعلى الأخص التقنين البولونى وتقنين الالتزامات السويسرى وكذلك المشروع الفرنسى الايطالى .

وقد صدر هذا الجزء من المشروع بعد تعريفه لعقد العمل، بنص يقضى بألا تسرى أحكامه الا « بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة أو ضمنا مع التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل » وقد أحال المشروع الى تلك التشريعات الخاصة فى بيان طوائف العمال الذين لا تسرى عليهم هذه الأحكام .

ثم سار المشروع فى تنظيم عقد العمل على النهج الذى أتبعه فى سائر العقود ، فبين أركان العقد ، ونص على أنه لايشترط فيه أى شكل خاص، وأورد أحكاما مفصلة فى تعيين مدة العقد وأجر العمل - ثم رتب على العقد أحكامه ، فنص على بعض التزامات العامل وبعض التزامات رب العمل وأوجب على كل منهما ، فضلا عن هذه الالتزامات ، أن يقوم بالالتزامات التى تفرضها القوانين الخاصة . وأخيرا عنى المشروع بأسباب انتهاء عقد العمل ، وبوجه خاص بفسخ العقد غير المحددة مدته ، ونص على وجوب الاخطار قبل الفسخ ، وأحال فى طريقة الاخطار ومدته الى القوانين الخاصة . ثم نص على التعويض فى حالة الفسخ دون مراعاة ميعاد الاخطار وحالات الفسخ التعسفى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة بالتعريف بعقد العمل بأنه عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين بان يعمل فى خدمة المتعاقد الاخر وتحت ادارته او اشرافه مقابل اجر يتعهد بدفعه المتعاقد الاخر .

ومنها يتضح ان القانون المدنى يقترب فى تعريفة لعقد العمل من القانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ فى مادته التاسعة والعشرين حيث يعرف الاخير عقد العمل بانه : « العقد الذى يتعهد بمقتضاه عامل بان يعمل لدى صاحب عمل وتحت ادارته واشرافه لقاء أجر أياً كان نوعه » .(١)

كما عرفته المادة ٣١ من قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ « تسرى احكام هذا الباب على العقد الذى يتعهد بمقتضاه عامل بان يعمل لدى صاحب العمل وتحت ادارته واشرافه لقاء أجر».

والتقنين المدنى فى تعريفه لعقد العمل قصد الاشارة الى عقد العمل الفردى اما عقد العمل الجماعى المتصل بالنقابات فقد تولى تناوله قانون العمل رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ .

عناصر عقد العمل :

يبين من النصين سالفى الذكر ان لعقد العمل عناصر خاصة هى :

١ ـ عامل يؤدى خدمة .

٢ ـ عنصر التبعية أى تبعية العامل لرب العمل .

٣ ـ عنصر العمل وهو محل التعاقد .

٤ ـ عنصر الأجر وهو مقابل العمل .

٥ ـ عنصر المدة .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - الوسيط في شرح قانون العمل طبعة ١٩٨٥ .ص١١٨ .

م ٦٧٤

خصائص عقد العمل:

١ ـ عقد العمل عقد رضائى ينعقد بمجرد تبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين .

٢ ـ عقد العمل عقد ملزم للجانبين ، إذ يترتب منذ إبرامه التزامات على عاتق كل من طرفيه اهمها الالتزامات بأداء العمل بالنسبة للعامل ، والالتزام بدفع الاجر بالنسبة لصاحب العمل .

٣ ـ عقد العمل من عقود المعاوضة إذ يأخذ كل من طرفيه مقابلا لما يعطى .

٤ ـ عقد العمل عقد من العقود المستمرة أو من عقود المدة فى أغلب حالاته .

أحكام القضاء:

المناط فى تكييف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو غيره من العقود هو توافر عنصر التبعية التى تتمثل فى خضوع العامل لاشراف رب العمل ورقابته وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤ من التقنين المدنى بقولها ان عقد العمل هو الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة العقد الآخر تحت إدارته أو اشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، ومانصت عليه كذلك المادة الأولى من المرسوم بقانون ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ . ويكفى لتحقق هذه التبعية ظهورها ولو فى صورتها التنظيمية أو الادارية . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد استدل فى تكييفه للعلاقة بين الطرفين بأنها علاقة عمل بما استخلصه من تحديد نوع العمل ونطاقة وحدوده والمواعيد المقررة له وخضوع المطعون عليه فى

تنفيذه لاشراف الطاعن ورقابته وهو استخلاص سائغ يؤدى الى ما إنتهى اليه فإن النعى على هذا الحكم بالخطأ في تطبيق القانون وتأويله والفساد فى الاستدلال يكون على غير أساس ويتعين رفضه.

(الطعن ١٣٧ لسنة ٢٩ق جلسة ١٣/ ٢/ ١٩٦٣ س ١٤ ص ٢٣٩)

يكفى فى علاقة العمل توافر التبعية المهنية ، وهى ان يخضع العامل لاشراف وتوجيه صاحب العمل وتعليماته.

(الطعن ٩٥ لسنة ٣٣ق جلسة ٢٩/ ٣/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٦٨٨)

عقد العمل وفقا للمادتين ٦٨٤ من القانون المدنى و ٤٢ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩، انما يتميز بخصيصتين أساسيتين التبعية والأجر، بحيث لا يقوم الا بهما مجتمعين.

(الطعن ٢٨٣ لسنة ٣٣ق جلسة ٨/ ١١/ ١٩٦٧س ١٨ ص ١٦٣٤)

الفرق بين عقد العمل وعقد المقاولة :

المناط فى تكييف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو غيره من العقود هو توافر عنصر التبعية التى تتمثل فى خضوع العامل لإشراف رب العمل ورقابته وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤ من التقنين المدنى بقولها أن : «عقد العمل هو الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة العاقد الآخر وتحت ادارته أو اشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر» وما نصت عليه كذلك المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ بقولها « عقد العمل هو الذى يتعهد بمقتضاه عامل بأن يشتغل تحت ادارة

صاحب العمل أو اشرافه في مقابل أجر » ويكفي لتحقق هذه التبعية ظهورها ولو في صورتها التنظيمية أو الادارية .... الخ » .

(الطعن ١٣٧ لسنة ٢٩ق جلسة ١٣ / ٢ / ١٩٦٣ س١٤ص٢٣٩)

عقد العمل . تمييزه عن عقد المقاولة وغيره من العقود بتوافر عنصر التبعية.

تكييف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو غيره من العقود هو بتوافر عنصر التبعية التي تتمثل في خضوع العامل لإشراف رب العمل ورقابته وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤ من التقنين المدني بقولها أن " عقد العمل هو الذي سيتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر " ، وما نصت عليه كذلك المادة ٤٢ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ بأنه " العقد الذي سيتعهد بمقتضاه عامل أن يشتغل تحت إدارة صاحب عمل وإشرافه مقابل أجر " .

(الطعن ٧٧٥ لسنة ٤٥ق جلسة ١٠ / ٦ / ١٩٨٢ س٣٣ ص ٧٠٧)

تكييف العقود وإنزال حكم القانون عليها خضوعه لرقابة محكمة النقض . تميز عقد العمل عن غيره من العقود. مناطه . توافر عنصر التبعية ولو في صورتها التنظيمية أو الإدارية . المادتان ٦٧٤ مدني ٢٩ من قانون العمل.

لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن تكييف العقود وإنزال حكم القانون عليها يخضع لرقابة محكمة النقض ، وأن المناط في تكييف عقد العمل وتمييزه عن عقد المقاولة أو غيره من العقود ، هو توافر عنصر التبعية القانونية ولو في

صورتها التنظيمية أو الإدارية التى تتمثل فى خضوع العامل لإشراف رب العمل ورقابته ـ وهو ما نصت عليه المادة ٦٧٤ من القانون المدنى بقولها " أن عقد العمل هو الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين أن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر " ، وما نصت عليه كذلك المادة ٢٩ من قانون العمل من تعريف عقد العمل بأنه " العقد الذى يتعهد بمقتضاه عامل أن يعمل لدى صاحب العمل وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر أيا كان نوعه ".

(الطعن ٣٠٧٠ لسنة ٥٧ق جلسة١٦/١/١٩٩٠ س٤١ ص١٦٧)

تكييف عقد العمل وتمييزه عن غيره من العقود . مناطه. توافر عنصر التبعية .

(الطعن ٣٤٩ لسنة ٧٠ق جلسة١١/٢/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

عقد العمل وعقد التدريب :

عقد العمل وعقد التدريب . ماهيته . كل منهما عدم اشتراط أن يتلقى العامل أجراً عند التدريب .

لما كان ذلك وكان عقد العمل هو الذى يتعهد بمقتضاه شخص ان يعمل مقابل أجر فى خدمة آخر وتحت ادارته واشرافه . أما عقد التدريب فهو الذى يتعهد بمقتضاه شخص بالالتحاق لدى صاحب عمل بقصد تعلم مهنة وليس شرطا ان يتلقى اجرا فالتزامه بالعمل ليس هو الالتزام الأساسى وانما هو تابع للالتزام الأصلى بالتعليم .

(الطعن ٢٦٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ٤/٣/١٩٨٠س٣١ ص ٦٩٦)

م ٦٧٤

عقد العمل وعقد الشركة :

تكييف العقد بأنه عقد عمل لا عقد شركة لقيام عنصر التبعية. لاينال منه تحديد أجر العامل بنسبة من الأرباح أو تخويل العامل بإعتباره مديرا للمنشأة الحق فى تعيين العمال اللازمين لها وتأديبهم وفصلهم . القضاء بعدم خضوعه لضريبة الأرباح التجارية. لا خطأ.

المناط فى تكييف العقود واعطائها الأوصاف القانونية الصحيحة هو ماعناه العاقدان منها ، وإذ كان ما انتهت اليه المحكمة من تكييف العقد بأنه عقد عمل وليس شركة لا خروج فيه على نصوص العقد وتؤدى اليه عباراته وما استخلصته المحكمة منها من قيام عنصر التبعية الذى يتمثل فى خضوع المطعون ضده (صيدلى) لاشراف النقابة (صاحبة الصيدلية) ورقابتها مما يتعارض وطبيعة عقد الشركة ، وكان لا يتنافى مع هذا التكييف تحديد أجر المطعون ضده بنسبة معينة من الأرباح ، أو ان النقابة قد خولته الحق باعتباره مديرا للصيدلية فى تعيين العمال اللازمين لها وتأديبهم وفصلهم لأن ذلك كله لا يغير من طبيعة عقد العمل ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال اذ قضى بعدم خضوع المطعون ضده لضريبة الأرباح التجارية استنادا الى تكييف العقد بأنه عقد عمل لا شركة يكون على غير أساس .

(الطعن ٥٢٣ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩ / ٢ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص٤٦٧)

عقد العمل والاستصناع :

تسلم رب العمل الشئ المصنوع لا يرفع مسئولية الصانع فى عقد الاستصناع عما يظهر فى صناعته من عيب إلا إذا كان هذا التسلم يفيد معنى القبول بغير تحفظ .

تسلم رب العمل الشئ المصنوع - أثوابا من الأقمشة - على دفعات متتالية تشمل كل دفعه منها أثوابا مغلفة دون فضها فى الحال للتحقق من سلامتها . هذا التسلم يجب الرجوع فيه الى العرف التجارى لتبين ما إذا كان يفيد معنى القبول الذى يرفع مسئولية الصانع أم لا .

أحكام العيب الخفى التى نص عليها فى المواد ٣١٣ - ٣٢٤ من القانون المدنى - القديم - فى باب البيع لا تنطبق فى حالة عقد الاستصناع غير المختلط بالبيع وهو العقد الذى يقوم فيه رب العمل بتقديم جميع الأدوات اللازمة .

وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعتها الطاعنة على المطعون عليهما بسبب تلف أقمشتها عند تبييضها فى مصبغتهما ، قد أقام قضاءه على ان العقد المبرم فيما بينها وبين المطعون عليهما هو عقد استصناع وأن مسئولية هذين الأخيرين عن تبييض أقمشة الطاعنة قد انتفت بتسلمها هذه الأقمشة بغير قيد أو شرط وانه حتى لو كان قد ظهر تلف نتيجة الصباغة فهو عيب خفى كان يجب ان ترفع عنه الطاعنة دعوى الضمان فى خلال ثمانية أيام من وقت تحققها منه وذلك سواء أكان عقد الاستصناع مختلطا أم ليس مختلطا ببيع ، وكان الحكم قد خلا من بحث ما تمسكت به الطاعنة من ان تسلمها

م ٦٧٤

الأقمشة لا يفيد القبول الذى يرفع مسئولية المطعون عليهما لأنها تسلمتها على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها أثوابا مغلقة دون فضها فى الحال للتحقق من سلامتها كما جرى بذلك العرف التجارى وأنها بادرت بإخبار المطعون عليهما بظهور العيب بها بمجرد ردها من عملائها لوجود احتراق فيها . كذلك لم يبين الحكم ما إذا كان تسلم الطاعنة الأقمشة فى الظروف سالفة الذكر فيه معنى القبول الذى يرفع مسئولية المطعون عليهما عما يكون قد ظهر فيها من عيب أم غير ذلك ، فضلا عن أنه أجرى على الدعوى حكم المادة ٣٢٤ من القانون المدنى - القديم - دون أن يقرر تقريرا مدعما بالأسباب المبررة ان العقد يتضمن البيع علاوة على أنه عقد استصناع اعتمادا على ماذهب اليه خطأ من أن حكم المادة المذكورة ينطبق على عقد الاستصناع سواء أكان مختلطا أم غير مختلط بالبيع - فان الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون كما شابه القصور .

(الطعن ١٨٧ لسنة١٨ق جلسة ١٤/ ١٢/ ١٩٥٠ س ١٤ص ٢١٧)

عقد العمل يتميز بخصيصتين أساسيتين هما التبعية والأجر وبتوافرهما تقوم علاقة العمل واذ كان عنصر التبعية - وهو المناط فى تكييف عقد العمل وتميزه عن غيره من العقود - يتمثل فى خضوع العامل لاشراف رب العمل ورقابته ، وكان احضار العمال بعض ما يلزم عملهم من أدوات أو خامات ودفع أجور مساعديهم ليس من شأنه نفي عنصر تبعيتهم لصاحب العمل مادامو يخضعون لرقابته وإشرافه ، وكان من صور الأجر تحديده على أساس ما ينتجه العامل دون ان يغير ذلك من طبيعة عقد العمل ، فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه بانتفاء علاقة

العمل استنادا الى ان الأجر يدفع عن القطعة وأن العمال يحضرون بعض قواعده من عقود العمل ومختلف قوانينه وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ومنها ما نصت عليه المادة ٦٩٨ بقولها « تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انهاء العقد » وهو ميعاد يتصل برفع الدعاوى ، أما مستحقات المؤمن عليه الأخرى المقررة والناشئة مباشرة من قانون التأمينات الاجتماعية الصادر بالقانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ فتخضع للتقادم الخمسى المنصوص عليه فى المادة ١١٩ من هذا القانون .

(الطعن ١٤١٢ لسنة ٤٧ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٤١٨)

بداية علاقة العمل وترتيب اثارها عدا الأجر . العبرة فيها بالقرار الصادر بالتعيين . لا عبرة بتاريخ استلام العمل الا بالنسبة لتحديد بدء استحقاق الأجر .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان العبرة فى بدء علاقة العمل وترتيب آثارها - عدا الأجر - بالقرار الصادر بالتعيين ، لأن هذا القرار ينشئ المركز القانونى للعامل فى الوظيفة بكل حقوقها وواجباتها .

(الطعن ١٤٢٩ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٢ / ٥ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٢٥٦)

علاقة العمل . مناطها . التبعية والأجر .

(الطعن ١٨٤٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٠٩)

م ٦٧٤

اعارة ضباط الشرطه . أداتها . لا يترتب على الاعارة انقطاع صلة الضابط المعار بوظيفته الأصلية أو دخوله فى عدد الموظفين الأصليين للجهة المستعيرة - مؤدى ذلك .

(الطعن ٤٥٤ لسنة٤٨ق جلسة ٧ / ١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٨٩)

علاقة العمل يحكمها العقد ولائحة نظام العمل والقانون والعرف . الأحكام التى تنظمها اللائحة . التزام صاحب العمل بها . علته . توحيد نظام العمل وتحديد حقوق العاملين وواجباتهم . التزام العامل بها . منشأة .حق صاحب العمل فى تنظيم منشأته والاشراف على العاملين بها .

(الطعن ٢٠٥٧ لسنة٥٠ق جلسة ٧ / ٤ / ١٩٨٦س ٣٧ ص٤١٠)

سلطة صاحب العمل فى تنظيم منشآته . مناطها . إنتفاء سوء إستعمال السلطة أو قصد الإساءة .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لصاحب العمل سلطة تنظيم منشآته وإتخاذ مايراه من الوسائل لإعادة تنظيمها رأى من ظروف العمل مايدعو الى ذلك طالما كان هذا الإجراء غير مشوب بسوء إستعمال السلطة أو الاساءة الى العامل.

(الطعن٣٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٨٨س٣٩ ص٤٢٥)

مادة ٦٧٥

(١) لا تسرى الأحكام الواردة فى هذا الفصل الا بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة أو ضمنا مع التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل .

(٢) وتبين هذه التشريعات طوائف العمال الذين لاتسرى عليهم هذه الأحكام .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٤ ليبى و ٦٤١ سورى و ٥٥٠ سودانى .

المذكرة الايضاحية :

« هذا النص مقتبس من التقنين البولونى الذى يقرر فى المادة ٤٤٦ منه أنه «لاتسرى النصوص الواردة فى هذا الفصل الا على المسائل التى لاتتعرض لها التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل» . وهو يبين مدى العلاقة بين التشريع الصناعى أو تشريع العمال والتقنين المدنى ، وهو الأساس القانونى العام الذى يحكم كل المعاملات ، ويحدد مجال تطبيق كل منهما .

وقد كانت هذه العلاقة دائما محل عناية الهيئات التى تهتم بشئون العمال ، وعلى الأخص مكتب العمل الدولى الذى يصدر منذ سنة ١٩٢٥ بين مطبوعاته الدورية مجموعة سنوية لأحكام القضاء الدولى فى مسائل العمل ، وهى تحوى نماذج مختارة من

بين أهم التطبيقات العملية فى قضاء كل من انجلترا والولايات المتحدة وفرنسا وألمانيا وايطاليا ويشمل الجزء التمهيدى من هذه المجموعة ، وهو خاص بالقواعد العامة فى تقنين العمل قسما يعرض لتطبيق المبادئ الأساسية فى التقنين المدنى على تنظيم العمل . والواقع انه يكفى الاطلاع على هذا القسم من المجموعة لتبين أهمية الموضوعات التى تعرض على القاضى، فلا يجد لها حلا فى التشريعات الخاصة بالعمل ، ويلجأ بشأنها الى قواعد التقنين المدنى على أن ذلك أمر طبيعى لأن التشريعات الخاصة بالعمل، مهما تعددت ، لن تستطيع التعرض لكل الحالات العملية .

وقد كان للاتجاهات التى وردت فى هذه المجموعة أثر كبير فى وضع أحكام هذا الجزء من المشروع ، بل ان الكثير من نصوصه هو مجرد تقرير للاتجاه السائد أو الغالب فى القضاء الدولى كما هو وارد بالمجموعة على أن المشروع مع ذلك اقتبس بعض أحكامه من التقنينات الحديثة ، وعلى الأخص من التقنين البولونى وتقنين الالتزامات السويسرى وكذلك المشروع الفرنسى الايطالى».

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان احكام القانون المدنى التى تنظم عقد العمل لا تسرى الا بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة او ضمنا مع التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل .

فبما أن القانون المدنى هو الشريعه العامه التى تحكم العلاقات الخاصة فقد كان مقتضى ذلك ان تسرى الاحكام التى أوردها هذا القانون على جميع العلاقات الناشئة عن عقود عمل، ولا يستثنى من تطبيقه سوى الاشخاص الذين ينص المشرع صراحة فى قوانين اخرى على خضوعهم لاحكام تلك القواعد باستبعاد احكام القانون .

مادة ٦٧٦

(١) تسرى أحكام عقد العمل على العلاقة ما بين أرباب الأعمال وبين الطوافين والممثلين التجاريين الجوابين ومندوبى التأمين وغيرهم من الوسطاء ، ولو كانوا مأجورين بطريق العمالة أو كانوا يعملون لحساب جملة من أرباب الأعمال ، مادام هؤلاء الأشخاص تابعين لأرباب العمل وخاضعين لرقابتهم .

(٢) واذا انتهت خدمات الممثل التجارى أو المندوب الجواب ولو كان ذلك بانتهاء المدة المعينة فى عقد استخدامه كان له الحق فى ان يتقاضى على سبيل الأجر العمالة أو الخصم المتفق عليه أو الذى يقضى به العرف عن التوصيات التى لم تبلغ رب العمل الا بعد خروج الممثل التجارى أو المندوب الجواب من خدمته ، متى كانت هذه التوصيات نتيجة مباشرة لما قام به هؤلاء المستخدمون من سعى لدى العملاء أثناء مدة خدمتهم. على أنه لايجوز لهم المطالبة بهذا الحق الا خلال المدة المعتادة التى يقررها العرف بالنسبة الى كل مهنة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٥ ليبى و ٦٤٢ سورى و٥٥١ سودانى.

م ٦٧٦

المذكرة الايضاحية :

« يعتبر الموزعون والممثلون التجاريون والمندوبون المتجولون ووكلاء التأمين وغيرهم من الوسطاء وكلاء عمن يعملون لحسابهم من أرباب الأعمال وتربطهم بهم فى الوقت نفسه علاقة عمل أو استخدام ، فالى أى حد تطبق قواعد الوكالة أو قواعد العمل ؟ هذا ما تحاول الفقرة الأولى من المادة تحديده ، وان كان الأمر على أى حال يرتبط بظروف كل حالة والحكم الوارد بالنص مستمد من الاتجاه السائد فى القضاء الدولى » .

أحكام القضاء :

ان الحكم المطعون فيه ، وهو بسبيل اختصاص محكمة العمال بنظر النزاع قد أسس قضاءه على أنه من المتفق عليه بين طرفى الخصومة وهما محاميان ان المستأنفة كانت تعاون المستأنف عليه فى عمله مقابل مبلغ شهرى ثابت ، وقد خصص الأخير لها حجرة بمكتبه ، الا ان الخلاف يدور بينهما حول ما اذا كانت هذه العلاقة تعتبر علاقة عامل بصاحب عمل يخضع لأحكام عقد العمل الفردى أم علاقة وكيل بموكل لا تخضع لهذه الأحكام .

ومن حيث ان أهم ما يميز عقد العمل عن عقد الوكالة وفقا لاتجاهات تشريعات العمل الحديثة هو توافر عنصر التنمية الذى يربط العامل برب العمل مع استمرار العلاقة بينهما لفترة من الزمن وليس المهمة أو مهام معينة . وقد اتسع التشريع الحديث ليشمل الذين يحترفون أعمالا كانت تجعلهم وفقا للتحليل الأصلى الصحيح فى عداد الوكلاء وهو ما يتضح من نص المادة ٦٧٦ مدنى ، والأمثلة التى عددتها هذه المادة هى لطوائف من العمال تقوم فى كثير من الأحيان بتصرفات قانونية بالنيابة عن صاحب

م ٦٧٦

المنشأة الأصلى الذين يعملون لحسابه ، وتعتبر العلاقة فيما بينها فى أصلها وفى حقيقتها علاقة وكالة عند قيامهم بهذه التصرفات، الا ان المشرع أخضعها لأحكام عقد العمل ... ومتى كان الثابت أن العلاقة بين طرفى الدعوى قد بدأت لمدة غير محدودة ولم تكن منوطة بالانتهاء من مهام معينة على سبيل التحديد ، وكان المستأنف عليه قد خصص مكانا لعملها هو حجرة بمقر منشأته - مكتبه - فان ذلك يكفى لتوافر علاقة التبعية وليكون له الحق فى الرقابة والاشراف عليها وتوجيهها خاصة وأنه قادر من الناحية الفنية كمحام على ادارة عملها وتوجيهها فى أدائه ، ولا يغير من ذلك الأمور التالية : (أولا) أنه نص فى قانون المحاماة على أنه لايجوز الجمع بين مهنة المحاماة والتوظف مادامت طبيعة هذه الوظيفة ليست سوى القيام بأعمال المحاماة نفسها اذ لايكون ثمة تعارض بينهما يخشى ان يكون مؤديا الى امتهان المهنة والحط من كرامتها ، وهذا الذى أورده الحكم لا مخالفة فيه للقانون ، اذ ان المادة ٦٧٤ مدنى المقابلة للمادة الأولى من القانون ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ بشأن عقد العمل الفردى قد عرفت عقد العمل بأنه: « الذى يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر وتحت ادارته واشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر » ويكفى لتوافر ركن الاشراف الذى يشترطه القانون قيام العلاقة بين الطاعن والمطعون عليها على النحو الذى استظهره الحكم المطعون فيه وهو ما يتحقق معه توافر اختصاص محكمة العمال بنظر النزاع .

(الطعن رقم ٣١٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/٩)

العاملون ببنك ناصر الإجتماعى . علاقتهم به علاقة تنظيمية. أثره . خضوع علاقة المطعون ضده به لإختصاص القضاء

الإدارى دون القضاء العادى . لا ينال من ذلك أن يكون تعيينه بعقد مؤقت . علة ذلك .

(الطعن ٣٩٥٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٦/٥/١٩٩٩)

(الطعن ٢٩١٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٥/٢/١٩٩٨)

مرفق النقل العام بالقاهرة . مصلحة حكومية تدار عن طريق هيئة عامة لها شخصية معنوية معتبرة فى القانون العام . أثره . العاملون به . موظفون عموميون .

(الطعن ٨٦٨٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٢/١١/١٩٩٨)

تعيين الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع العبرة فيه بصفة المدعى كعامل أو موظف عام وقت نشوء الحق الذى يطالب به .

(الطعن ٨٦٨٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٢/١١/١٩٩٨)

(الطعن ٥٤٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٩/٣/١٩٩٨)

(الطعن ٢٠٤٥ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٤/٥/١٩٩٨)

الدعاوى المتعلقة بالأجور والمرتبات . اختصاص محكمة المواد الجزئية بنظرها مهما بلغت قيمة الدعوى . م٤٣/٤ق المرافعات .

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

التزام المحاكم بأن تحيل بدون رسوم ومن تلقاء نفسها الدعاوى التى أصبحت من اختصاص المحاكم الجزئية ، وذلك بالحالة التى كانت عليها . الإستثناء . الدعاوى المحكوم فيها قطعياً والمؤجلة للنطق بالحكم . م١٢ ق٢٣ لسنة ١٩٩٢ . علة ذلك .

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

١ - أركان العقد

مادة ٦٧٧

لا يشترط فى عقد العمل أى شكل خاص ، ما لم تنص القوانين واللوائح الادارية على خلاف ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٣ سورى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان عقد العمل لايشترط فيه شكل خاص حيث ان عقد العمل من العقود الرضائية التى تتم بإيجاب وقبول وليست الكتابة شرطا فى تكوينه وان كانت وسيلة لإثبات وجودة .

ولا ينال من كون عقد العمل عقدا رضائيا ما توجبه المادة ٣٢ من القانون ١٢ لسنة ٢٠٠٣ من النص على التزام صاحب العمل بتحرير عقد العمل كتابيا باللغه العربيه ذلك ان الكتابة ليست ركنا من اركان العقد.

أحكام القضاء :

ان عقد العمل عقد رضائى بحيث يتم بايجاب وقبول من طرفيه وأن يتم بتوافق الارادتين عن كافة شروطه وأركانه .

(نقض جلسة ١٠/١٢/١٩٦٢)

مادة ٦٧٨

(١) يجوز ان يبرم عقد العمل لخدمة معينة أو لمدة معينة ، كما يجوز ان يكون غير معين المدة .

(٢) فاذا كان عقد العمل لمدة حياة العامل أو رب العمل أو لأكثر من خمس سنوات ، جاز للعامل بعد انقضاء خمس سنوات أن يفسخ العقد دون تعويض على أن ينذر رب العمل الى ستة أشهر.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٧ ليبى و ٦٤١ سورى و ٩٠٢ عراقى و ٥٥٣ سودانى و ٦٢٧ لبنانى و ٨٦١ تونسى و٨٠٦ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« النص الجديد يمتاز بأنه يوفق بين اعتبارين متعارضين : حماية حرية العمل مع الرغبة فى الوقت ذاته فى حماية المتعاقدين، وعلى الأخص العامل، وذلك بتقرير شئ من الاستقرار للعقد ، ولذلك استبعد النص البطلان وقرر بدلا منه الفسخ الذى يجوز طلبه بعد مضى خمس سنوات . كذلك علق الفسخ على انذار بمدة ستة أشهر ، ولا يتقرر حق الفسخ الا للعامل دون رب العمل ».

م ٦٧٨

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة مدة عقد العمل فتبين ان عقد العمل قد يكون عقدا محدد المدة او غير محدد المدة فقد يتفق الطرفان على مدة العقد بأن يحددا اجلا تنتهى فيه العلاقات الناشئه عنه او عملا معين ينتهى بتنفيذه فيكون العقد لمدة محدده .

العقد محدد المدة :

هو العقد الذى يكون ميعاد انتهائه محددا بواقعة مستقبله محققه الوقوع لا يتعلق وقوعها بمحض ارادة طرفيه او هو العقد المضاف الى اجل فاسخ . (١)

ويترتب على كون العقد محدد المدة انه لا يجوز لأى من طرفيه الاستقلال بإنهائه قبل المدة المحددة له وقد لا يتفق الطرفان على مدة العقد وان حددا الأجر فيه على اساس الزمن فيكون العقد لمدة غير محددة .

والعقد غير محدد المدة هو الأكثر شيوعا فى الحياة العملية ويعطى هذا النص فى فقرته الثانية للعامل حرية فسخ عقد العمل دون تعويض اذا كان عقد العمل لمدة حياة العامل او رب العمل او لاكثر من خمس سنوات على ان ينذر رب العمل بذلك خلال ستة اشهر .

ويمتاز هذا النص بانه يوفق بين اعتبارين متعارضين : حماية حرية العمل، مع الرغبة فى الوقت ذاته فى حماية المتعاقدين (وعلى الاخص العامل) ، وذلك بتقرير شىء من الاستقرار للعقد .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ محمود جمال الدين زكى - عقد العمل فى القانون المصرى ص ٦١٣ .

أحكام القضاء:

ان تحديد رب العمل سنا معينة لتقاعد عماله يترتب عليه انتهاء العقد تلقائيا ببلوغ هذه السن دون حاجة لاخطار سابق من أى الطرفين للآخر، فاذا استمر العامل فى عمله بعد بلوغها بموافقة رب العمل ، فانه يكون قد انعقد بين الطرفين عقد جديد غير محدد المدة لا يجوز انهاؤه بغير اخطار سابق ودون مبرر إذا كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى ان الشركة المطعون عليها حددت فى لائحتها سن الخامسة والستين لتقاعد عمالها الاداريين ومن بينهم الطاعن وبعد بلوغه هذه السن وافقت على استمراره فى العمل ، ثم فصلته دون اخطار سابق وبغير مبرر ، وجرى الحكم المطعون فيه على أن بقاء المستأنف عليه فى عمله استمرارا لعقد قائم بينه وبين الشركة المستأنفة ومادامت هذه قد أنهته بعد ذلك لبلوغ المستأنف عليه سن التقاعد ، فانها تكون قد باشرت حقا مقررا لها ، ورتب على ذلك ان الفصل لا ينطوى على أية اساءة أو تعسف ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه .

(نقض جلسة ٨/١/١٩٦٩ س٢٠ مج فنى مدنى ص١١)

مادة ٦٧٩

(١) اذا كان عقد العمل معين المدة انتهى من تلقاء نفسه بانقضاء مدته .

(٢) فاذا استمر طرفاه فى تنفيذ العقد بعد انقضاء مدته ، اعتبر ذلك منهما تجديدا للعقد لمدة غير معينة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٨ ليبى و ٦٤٥ سورى و ٩١٥ عراقى و ٦٥١ لبنانى و ٥٥٤ سودانى و٨٦٠ تونسى و٨٠٩ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

« الفقرة الأولى تطابق المادة ٥٠٩ من المشروع الفرنسى الايطالى .

أما الفقرة الثانية فهى مقتبسة من المادة ٦٢٥ من التقنين الألمانى والمادة ٤٦٦ فقرة ٢ من التقنين البولونى . وقد اختلفت وجهات النظر فيما يتعلق بتجديد العقد بعد انتهاء مدته : هل يعتبر عقدا غير محدد المدة أم يعتبر عقدا محدد المدة على غرار العقد السابق الذى انتهت مدته ؟ فالتقنين الألمانى (م ٦٢٥) يعتبره غير محدد المدة ، ويجاريه فى ذلك التقنين البولونى (م ٤٦٦ فقرة ٢) . التقنين التونسى (م ٨٦٠ فقرة ٢) والتقنين اللبنانى (م ٤٦٦ فقرة ٢) وتقنين الالتزامات السويسرى (م ٣٤٦) فتعتبره عقدا محدد ، ومدته هى غالبا المدة ذاتها التى انتهت . وقد فضل المشروع الأخذ بالحل الذى قرره كل من التقنين الألمانى

والبولونى ، لأن التجربة أثبتت فى فرنسا ان الأخذ بالحل الآخر قد يسهل الخروج على القواعد الخاصة بعدم جواز الطرد فى وقت غير لائق وذلك عن طريق الاتفاق على تحديد مدة العقد بيوم واحد حتى يتجدد بعد ذلك من يوم الى آخر فيمكن انهاؤه فى أى يوم بدون أى مسئولية . وقد تنبهت محكمة النقض الفرنسية الى ذلك وقررت ان العقد الجديد يعتبر معقود لمدة غير محددة (نقض فرنسى ٩ ابريل سنة ١٩٣٠ مجموعة القضاء الدولى للعمل سنة ١٩٣٠ فرنسا م ٢٩ و٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ مجموعة القضاء الدولى للعمل سنة ١٩٣١ فرنسا ن ٢٩. على أنه يجب مع ذلك ان نعترف بأن هناك بعض حالات ، كحالة المدرسين والمعلمين فى معاهد التعليم الحر الذين يستخدمون لمدة العام الدراسى ، اذا تجدد العقد فيها باستمرار الطرفين فى تنفيذه بعد انتهاء مدته ، فانه يتحدد من سنة الى أخرى . والمشروع يراعى هذه الحالات ، فيضع لها المادة التالية » .

الشرح والتعليق :

راجع شرح المادة ٦٨٠ .

أحكام القضاء :

متى تبين ان علاقة عامل برب العمل بدأت بعقد تضمين شرطا بمقتضاه ان لكل من الطرفين الحق فى ابطاله بشرط انذار الطرف الآخر قبل ميعاد الإبطال بمدة معينة ، وأنه ذكر فى العقد انه لمدة محددة واستمر العامل فى عمله وكانت تصدر قرارات بتجديد عقده مدة بعد أخرى ، ثم كانت العقود تحرر بعد ذلك وفى بداية كل مدة تجديد لها خالية من حق كل من الطرفين فى ابطال العقد الذى يخول لكل طرف فيه حق ابطاله فى أى وقت شاء ، انما هو فى حقيقته عقد غير محدد المدة وان نص فيه على أنه لمدة محددة .

(نقض جلسة ١٤/٥/١٩٥٧ مج فنى مدنى)

مادة ٦٨٠

(١) اذا أبرم العقد لتنفيذ عمل معين انتهى بانقضاء العمل المتفق عليه .

(٢) فاذا كان العمل قابلا بطبيعته لأن يتجدد ، واستمر تنفيذ العقد بعد انتهاء العمل المتفق عليه ، اعتبر العقد قد تجدد تجديدا ضمنيا المدة اللازمة للقيام بالعمل ذاته مرة أخرى .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٧٩ ليبى و ٦٤٧ سورى و ٩٠٣ عراقى و ٥٥٥ سودانى .

المذكرة الايضاحية :

الفقرة الأولى : قارن المادة ٤٦٦ من التقنين البولونى .

أما الفقرة الثانية : فهى استثناء من الحكم المقرر بالمادة السابقة فى فقرتها الثانية ، اذ يجب فى هذه الحالة ان يعتبر العقد قد تجدد لمدة محددة هى المدة اللازمة للقيام بالعمل ذاته مرة أخرى . والنص ينطبق على حالة المدرسين والمعلمين فى معاهد التعليم الحرة وكذلك فى الحالات الأخرى المشابهة .

م ٦٨٠

الشرح والتعليق :

تتناول المادتان ٦٧٩ ، ٦٨٠ احكام الاتفاق على تجديد عقد العمل فتوضح انه اذا ابرم العقد لتنفيذ عمل معين فإن العقد ينتهى بإنقضاء العمل المتفق عليه .

اما اذا كان العمل قابلا بطبيعته لان يتجدد واستمر طرفاه فى تنفيذه بعد انقضاء مدته فإن العقد يتجدد لمدة اخرى اى ان عقدا جديدا ينعقد بين الطرفين لمدة غير محددة .

مادة ٦٨١

يفترض فى أداء الخدمة ان يكون بأجر اذا كان قوام هذه الخدمة عملا لم تجر العادة بالتبرع به أو عملا داخلا فى مهنة من أداه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٠ ليبى و ٦٤٧ سورى و ٩٠٣ عراقى و٥٥٦ سودانى و٧٣٢ مغربى .

الشرح والتعليق :

الاجر مقابل العمل او هو المال الذى يلتزم صاحب العمل بدفعه الى العامل نظير التزامه بأداء العمل موضوع العقد [١] ويعتبر الاجر عنصرا فى عقد العمل فإذا تخلف عنه صار عقدا اخر غير مسمى يدخل فى دائرة التبرعات ولا تنطبق عليه قواعد ذلك العقد ولا يتقيد فيه طرفاه بأحكام .

واذا انعدمت نية التبرع لدى الملتزم بالعمل خاصة فى حالة ما اذا كان الاجر تافها كان العقد باطلا لا ينتج آثار عقد العمل ولا يلزم طرفيه بتلك العلاقة غير انه اذا كان الأجر عنصرا جوهريا وضروريا لقيام عقد العمل فإن وجوده على اية صورة يكفى لإنعقاده ولايلزم ان يكون معينا فى العقد ولا ان يكون

(١) راجع فى هذا الدكتور/ محمود جمال الدين زكى - عقد العمل فى القانون المصرى ص ٣٦٢ ومابعدها.

نقديا او ان يقوم بدفعه صاحب العمل وتوضح هذه المادة ان اداء الخدمة يفترض فيها انها بأجر إذا كان قوام هذه الخدمة عمل ، لم تجر العادة على التبرع به أو عملا يدخل فى مهنة من أداه.

أحكام القضاء :

استحقاق العامل للأجر . شرطه. ان يكون عقد العمل مازال قائما. فصل العامل. أثره. انقضاء الالتزام بدفع أجره .

يشترط أصلا لاستحقاق الأجر إعمالا للمادتين ٣ من قانون العمل الصادر بالقانون ٩١ لسنة ١٩٥٩ ، ٦٩٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون عقد العمل قائما ، على اعتبار ان الأجر التزام من الالتزامات المنبثقة عنه وأن أحكام تلك المادتين تنحسر عن حالة صدور قرار بفصل العامل طالما ان فصله ينهى عقد عمله ويزيل الالتزامات الناتجة عنه ومنها الالتزام بدفع الأجر .

(الطعن ٩٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٢٠٦)

استحقاق العامل للأجر المقرر للوظيفة . مناطه صدور قرار التعيين مرتبطا باستلام العمل . عدم انسحاب هذا الاستحقاق الى مدة العمل السابقة على صدور هذا القرار

(الطعن ٢١ لسنة ٤٤ق جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٨١ س ٣٢ص ٥٠٧)

الأجر فى نظام العاملين بالقطاع العام ق ٦١ / ٧١ ، ٤٨ / ٩٧٨ الأصل ربطه بوحدة زمنية يحددها جدول توصيف الوظائف . الأخذ بنظام العمل بالقطعة أو بالانتاج أو بالعمولة . أثره . عدم التقيد بنهاية مربوط المستوى الوظيفى .

(الطعن ١٩ لسنة ٥٠ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨١ س ٣٢ص ٢١٢٩)

م ٦٨١

الأجر . الأصل فيه انه لقاء العمل . الاستثناء . حالات محددة على سبيل الحصر ليس منها تجنيد العامل . الحكم الوارد بالمادة ٥١ ق ٥٠٥ لسنة ١٩٥٥ قاصر على حالة الاستدعاء من الاحتياط . علة ذلك .

(الطعن ١٠١٧ لسنة٤٧ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٢س٣٣ص١٠٢٠)

الأجر . الأصل فيه انه لقاء العمل الذى يقوم به العامل م ٣ ق ٩١ لسنة ١٩٥٩ . ملحقات الأجر غير الدائمة لا يستحقها العامل الا بتحقق سببها . الأجر الاضافى أجر متغير مرتبط بالظروف الطارئه للانتاج بما قد تقتضيه من زيادة ساعات العمل عن المواعيد القانونية

(الطعن٣٦٤ لسنة٥٢ق جلسة ٩ ١ ١٩٨٣س ٣٤ص١٤٧)

الأجر فى تطبيق أحكام قانون التأمين الاجتماعى رقم ٧٩ سنة ١٩٧٥ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٧ المقصود به. عدم دخول الأجر الاضافى فى حسابه

(الطعن٣٦٤ لسنة٥٢ق جلسة ٩ ١ ١٩٨٣س ٣٤ص١٤٧)

حق العاملين فى بعض المؤسسات الصناعية بالقطاع الخاص فى الاستمرار فى تقاضى أجورهم الاضافية طبقا لقرار وزير الصناعة رقم ٢٤٧ سنة ١٩٧٢ . شرطه . ان تصل نسبة أعمالهم الاضافية خلال الستة اشهر السابقة على تاريخ العمل بهذا القرار الى ٩٠٪ من أيام العمل .

(الطعن رقم ١٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ٧ / ٢ / ١٩٨٣س ٣٤ص٤١٦)

م ٦٨١

ملحقات الأجر غير الدائمة . ماهيتها . مقابل الجهود غير العادية للعاملين بالقطاع العام اعتباره اجرا اضافيا مرتبطا بالظروف التى اقتضته . م ٤٤ ق ٤٨ لسنة ١٩٧٨ .

(الطعن ١٢٩٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩ / ١٢ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٨٥٩)

الأجر فى مفهوم قانون العمل ٩١ لسنة ١٩٥٩ . ماهيته كل ما يعطى للعامل لقاء عمله مهما كان نوعه أو صورته . الميزات العينية من طعام أو ملبس أو ايواء . اعتبارها من قبيل الأجر ولو اتصفت بعدم الثبات أو منحت لكافة العاملين دون تمييز أو وقف بها صاحب العمل عند حد الكفاية.

(الطعن ١٨٤٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٠٩)

أجر العامل . عدم جواز حرمانه منه بغير نص صريح . علة ذلك . حرمان العامل من أجره . حالاته . العامل المحبوس احتياطيا فى القضايا السياسية . فى ظل العمل بأحكام القرار الجمهورى رقم ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ . استحقاقه لأجره عن مدة هذا الحبس الاحتياطى.

(الطعن ١٥٥٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٦٥)

استحقاق الأجر . شرطه . قيام عقد العمل وحضور العامل لمزاولة عمله أو اعلانه عن استعداده لمزاولته ومنعه من ادائه بسبب راجع الى صاحب العمل . م ٦٩٢ مدنى . عدم بحث توافر هذه الشروط . قصور .

(الطعن ١٣٠٧ لسنة ٤٨ق جلسة ٤ / ٢ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٢٠٣)

م ٦٨١

قانون العمل . قانون مكمل لقانون نظام العاملين بالقطاع العام رقم ٦١ لسنة ١٩٧١ . خلو القانون الأخير من نص بشأن أجر العامل عن تشغيله فى أيام الراحة الأسبوعية . مؤداه. الرجوع فى هذا الشأن لقانون العمل .

اشتغال العامل وقتا إضافيا فى أيام العمل المعتادة . استحقاقه أجر اليوم المعتاد مضافا اليه أجر يوازى ساعات العمل الإضافية محسوبا على أساس قسمة أجر اليوم المعتاد على ساعات العمل مضروبا فى ساعات العمل الاضافية وأجرا إضافيا قدره ٢٥٪ من أجر ساعات العمل الإضافية إذا كان العمل نهارا و ٥٠٪ اذا كان العمل ليلا . ق ٩١ لسنة ٥٩ ق

اشتغال العامل فى يوم الراحة الأسبوعية المدفوع الأجر . استحقاقه أجر اليوم المعتاد مضافا اليه أجرا يوازى ساعات العمل الاضافية محسوبا على أساس قسمة أجر اليوم المعتاد على ساعات العمل مضروبا فى ساعات العمل يوم الراحه وأجرا اضافيا مضاعفا قدره ٥٠٪ من أجر ساعات العمل اذا كان العمل نهارا و ١٠٠٪ اذا كان العمل ليلا. ق ٩١ لسنة ٥٩ .

حق العامل فى اجازة بأجر كامل فى أيام عطلات الأعياد والمناسبات الرسمية . تشغيله خلالها . مؤداه . استحقاقه الأجر المستحق عن يوم الاجازة مضافا اليه أجرا مضاعفا .

(الطعن٢٧ لسنة٥٢ق جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص٩٩٨)

الميزة العينية . خضوعها لضريبة كسب العمل . م٦٢ ق١٤ لسنة ١٩٣٩ .

(الطعن٦٥٣١لسنة ٦٣ق جلسة٦ / ١١ / ١٩٩٧ س٤٨ص١١٨٤)

م ٦٨١

السكن المجانى . اعتباره ميزة عينية تأخذ حكم الأجر متى كان رب العمل ملزماً بأن يوفره للعامل مقابل عمله . عدم اعتباره كذلك متى قدم إليه بمناسبة العمل مقابل مبلغ من النقود أياً كان مقداره ومدى تناسبه مع تكلفته الفعلية .

(الطعن ٦٥٣١ لسنة ٦٣ق جلسة ٦/ ١١/ ١٩٩٧ س٤٨ ص١١٨٤)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الطلبات المتعلقة بالأجر المتأخر وبدل الإنذار والأجازات السنوية والعلاوات الدورية والاجتماعية على سند من وجوب إبدائها بدعوى مبتدأة ولا يجوز الجمع بينها وبين طلب التعويض عن الفصل التعسفى . قضاء يتعلق بشكل الإجراءات لا تستنفد به المحكمة ولايتها فى نظر الموضوع . إلغاء المحكمة الإستئنافية الحكم . أثره . وجوب إعادتها الدعوى إلى المحكمة الإبتدائية للفصل فى موضوعها . علة ذلك .

(الطعن ٥٥ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٨/ ١٢/ ١٩٩٧ س٤٨ ص١٥٩٥)

مجلس إدارة الشركة له الحق فى منح البدلات الوظيفية والمهنية للعاملين الذين يشغلون وظائف معينة تستلزم تفرغهم ومنعهم من مزاولة المهنة . تقيده فى ذلك بالفئات المقررة للعاملين المدنيين بالدولة . مؤداه . عدم جواز منح هذا البدل بغير الطريق الذى رسمه القانون .

(الطعن ٨٧٠ لسنة ٥٧ق جلسة ٣/ ٤/ ١٩٩٧ س٤٨ ص٥٧٩)

بدل التمثيل . ماهيته . صرفه لشاغلى بعض الوظائف لمواجهة التزامات وظائفهم . عدم إعتباره من الأجر . أثره .

م ٦٨١

اختصاص المحكمة الإبتدائية بنظر الدعاوى المقامة بالمطالبة بهذا البدل .

(الطعن ٢٩١١ لسنة ٦٦ق جلسة ٦/٣/١٩٩٧ س ٤٨ ص ٤٦١)

بدل التمثيل . حق تقريره لمجلس إدارة شركة القطاع العام . شرطه . وجوب التقيد بالقواعد العامة التى يقررها رئيس مجلس الوزراء فى هذا الشأن واعتماد الوزير المختص الذى له وقف صرف بدل التمثيل أو جزء منه . المادة (٢) من مواد إصدار القانون ٩٧ لسنة ١٩٨٣ والمادة ١٤/٣٢ من ذات القانون والمادة ٤٠ من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ والمادة الخامسة من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٧٦٠ لسنة ١٩٦٧ .

(الطعن ٢٩١١ لسنة ٦٦ق جلسة ٦/٣/١٩٩٧ س ٤٨ ص ٤٦١)

خلو القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ من بيان كيفية احتساب أجر العامل عن أيام الأعياد والإجازات السنوية والراحات الإسبوعية . أثره . سريان أحكام قانون العمل على تلك العلاقات . علة ذلك .

(الطعن ٤٢٨١ لسنة ٦٢ق - جلسة ٩/١٠/١٩٩٨)

(الطعن ٣٥٤٢ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٦/٢/١٩٩٨)

العاملون المعينون بشركات القطاع العام . خضوعهم لقواعد التعيين الواردة بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ وللأجر المحدد للوظيفة المعين عليها بغض النظر عن إجازتهم العلمية أو خبرتهم العملية . مؤداه . تحديد العمل والأجر . مناطه . قرار تعيين

م ٦٨١

العامل . عدم جواز المطالبة بتعديله استناداً إلى حالته الشخصية أو قاعدة المساواة .

(الطعن ١٢٩٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٥/١١/١٩٩٨)

(الطعن ٣٢٥٠ لسنة ٦٦ق - جلسة ٢٧/١٢/١٩٩٨)

(الطعن ٢٧٤٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ١١/٧/١٩٩٩)

الميزة العينية للعاملين بهيئة النقل العام . من عناصر الأجر. المنازعة بشأنها اختصاص جهة القضاء الإدارى دون غيرها بنظرها.

(الطعن ٨٦٨٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٢/١١/١٩٩٨)

الدعاوى المتعلقة بالأجور والمرتبات . اختصاص محكمة المواد الجزئية بنظرها مهما بلغت قيمة الدعوى. م٤٣/٤ ق المرافعات.

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

(الطعن ١١٥١٠ لسنة ٦٦ق - جلسة ٧/٦/١٩٩٨)

العاملون المعينون بشركات البترول خضوعهم لقواعد التعيين . الواردة بلائحة نظام العاملين بالهيئة العامة للبترول وللأجر المحدد للوظيفة المعين عليها بغض النظر عن إجازتهم العلمية وخبراتهم العملية . لازمه . تحديد العمل والأجر . مناطه . قرار تعيين العامل . أثره . عدم جواز المطالبة بتعديله استناداً إلى حالة الشخصية أو قاعدة المساواة . لا عبرة بتوصية اللجنة الإستشارية للشئون الإدارية . علة ذلك .

(الطعن ٦٣٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٨)

(الطعن ٢٩١٠ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٤/٥/١٩٩٨)

م ٦٨١

استحقاق الأجر . شرطه . أن يكون عقد العمل قائماً . علة ذلك .

(الطعن ٤٤٣٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٩٨)

الأجر الإجمالي الذى تحسب على أساسه الميزه الأفضل للعاملين ببنك الإسكندرية . ماهيته . الأجر الأصلي الثابت مضافاً إليه علاوة غلاء المعيشة والعمولات ومكافآت الإنتاج المدفوعة . م٢ ق٤١٩ لسنة ١٩٥٥ . عدم دخول أى عناصر أخرى في مدلوله .

(الطعنان ٨٤٨ لسنة ٦٧ق ، ٣١٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ٣١/١/١٩٩٩)

(الطعن ١٦٤٧ لسنة ٦٦ق جلسة ٣٠/١٠/١٩٩٧)

العامل الذى أوقفه صاحب العمل احتياطياً عن العمل لما تسبب إليه من ارتكابه إحدى الجرائم المحددة بنص المادة ٦٧ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ . وجوب عرض أمره على اللجنة الثلاثية المنصوص عليها فى المادة ٦٢ . التزام رب العمل بأن يصرف إلى العامل نصف أجره فى حالة موافقة اللجنة على الوقف . عدم تقديم العامل للمحاكمة أو القضاء ببراءته . أثره . وجوب قيام صاحب العمل بآداء باقى الأجر الموقوف صرفه .

(الطعن ٤٢٠٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢١/٢/١٩٩٩)

تحديد مقدار الأجر . واقع استقلال قاضى الموضوع بتقديره.

(الطعن ٣٤ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٥/٢/١٩٩٩)

(نقض جلسة ١٩/٥/١٩٧٣ س٢٤ ص٧٨٥)

مادة ٦٨٢

(١) اذا لم تنص العقود الفردية أو العقود الجماعية أو لوائح المصنع على الأجر الذى يلتزم به صاحب المصنع، أخذ بالسعر المقدر لعمل من ذات النوع ان وجد ، والا قدر الأجر طبقا لعرف المهنة وعرف الجهة التى يؤدى فيها العمل ، فان لم يوجد عرف تولى القاضى تقدير الأجر وفقا لمقتضيات العدالة .

(٢) ويتبع ذلك أيضا فى تحديد نوع الخدمة الواجب على العامل أداؤها وفى تحديد مداها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨١ ليبى و ٦٤٨ سورى و ٩٠٣ عراقى و ٥٥٧ سودانى و ٦٣٢ لبنانى و ٨١٠ أردنى .

أحكام القضاء :

الأصل فى المنح المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٨٣ من القانون المدنى ان تكون تبرعا من قبل رب العمل لايلزم بأدائها ولا تعتبر جزءا من الأجر الا اذا كانت مقررة فى عقود العمل أو جرى العرف بمنحها حتى أصبح العمال يعتبرونها جزءا من الأجر لا تبرعا.

(نقض جلسة ١٢/٦/١٩٦٣ س ١٤ مج فنى مدنى ص ٨٠٤)

م ٦٨٢

تحديد أجر العامل بنسبة مئوية من الأرباح . عدم تحقيق المنشأة أى ربح وجوب تقدير الأجر وفقا للأسس المحددة بالمادة ١/٦٨٢ مدنى .

من المقرر اعمالا لالتزام رب العمل بأن يدفع للعامل أجرا مقابل ما أداه من عمل ، انه يجب فى حالة تحديد أجر العامل بنسبة مئوية من الأرباح وثبوت ان المنشأة التى يعمل بها لم تحقق أى ربح ان يقدر للعامل أجره وفقا للأسس الواردة فى المادة ١/٦٨٢ من القانون المدنى .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٣/٣ س ٢٤ ص ٣٧٢)

مادة ٦٨٣

تعتبر المبالغ الآتية جزءا لا يتجزأ من الأجر تحسب فى تعيين القدر الجائز الحجز عليه :

(١) العمولة التى تعطى للطوافين والمندوبين والجوابين والممثلين التجاريين .

(٢) النسب المئوية التى تدفع الى مستخدمى المحال التجارية عن ثمن ما يبيعونه والعلاوات التى تصرف لهم بسبب غلاء المعيشة.

(٣) كل منحة تعطى للعامل علاوة على المرتب وما يصرف له جزاء أمانته أو فى مقابل زيادة اعبائه العائلية وما شابه ذلك ، اذا كانت هذه المبالغ مقررة فى عقود العمل الفردية أو لوائح المصنع أو جرى العرف بمنحها حتى أصبح عمال المصنع يعتبرونها جزءاً من الأجر لاتبرعا، على أن تكون هذه المبالغ معلومة المقدار قبل الحجز.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٢٦٢ ليبى و ٦٤٩ سورى و ٩٠٦ عراقى و ٥٥٨ سودانى و ٨١١ أردنى .

م ٦٨٣

المذكرة الايضاحية :

المعيار الذى يقرره هذا النص للتمييز بين المنح التى تعتبر جزءا من الأجرة وتلك التى تعتبر مجرد تبرع هو المعيار الذى يتبين من مراجعة القضاء الدولى فى هذا الموضوع .

وقد اعتبرت محكمة الاستئناف المختلطة (٢١ يونية سنة ١٩٢٧ ب ٣٩ ص ٥٥٦) النسب المئوية التى تعطى لمستخدمى المحلات التجارية عنصرا من عناصر الأجر تجب مراعاته عند تقدير التعويض عن الطرد فى وقت غير لائق . ولكن المحكمة ذاتها فى قضية اخرى (١٥ مايو سنة ١٩٢٣ ب ٣٥ ص ٤٤٤) لم تعتبر علاوة غلاء المعيشة جزءا من الأجر . ولما كان هذا التمييز ليس له ما يبرره ، فإن المشروع لم يأخذ به واعتبر هذه العناصر المختلفة جميعا جزءا من الأجر .[١]

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة بيان المبالغ التى تعتبر جزءا لايتجزأ من الأجر ومن المستقر عليه ان الأجر هو كل ما يدخل فى ذمة العامل أياً كان نوعه نقدا او عينا مقابل قيامه بالعمل محل التعاقد بينه وبين صاحب العمل وايا كانت طريقة تحديده ومهما كانت التسمية المعطاه له[٢] ولقد نص قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ فى المادة الاولى منه على ان يعتبر اجرا على الأخص ما يلى:

١ ـ العموله التى تدخل فى إطار علاقة العمل .

٢ ـ النسبة المئوية، وهى ماقد يدفع للعامل مقابل مايقوم بانتاجه او بيعه او تحصيله طوال قيامه بالعمل المقرر له هذه النسبة.

---

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٣١ .

(٢) راجع فى المستشارالدكتور/ فتحى عبد الصبور - الوسيط فى قانون العمل طبعة نادى القضاه ص ٣٢٠ .

م ٦٨٣

٣ ـ العلاوات ايا كان سبب استحقاقها او نوعها .

٤ ـ المزايا العينية التى يلتزم بها صاحب العمل دون ان تستلزمها مقتضيات العمل .

٥ ـ المنح ، وهى ما يعطى للعامل علاوة على اجره وما يصرف له جزاء امانته او كفاءته متى كانت هذه المنح مقررة فى عقود العمل الفردية او الجماعية او فى الانظمة الاساسية للعمل وكذلك ما جرت العادة بمنحة متى توافرت لها صفات العمومية والدوام والثبات .

٦ ـ البدل وهو ما يعطى للعامل لقاء ظروف او مخاطر معينه يتعرض لها فى اداء عمله .

٧ ـ نصيب العامل فى الارباح .

٨ ـ الوهبة التى يحصل عليها العامل اذا جرت العادة بدفعها وكانت لها قواعد تسمح بتحديدها ، وتعتبر فى حكم الوهبة النسبة المئوية التى يدفعها العملاء مقابل الخدمة فى المنشآت السياحية.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاتفاق مع المنظمة النقابية المعينة بكيفية توزيعها على العاملين وذلك بالتشاور مع الوزير المعنى .

ولقد كانت العلاوة الدورية فى ظل التشريع ١٣٧ لسنة ١٩٨١ مثار خلاف وحسمها هذا التشريع الجديد .

أحكام القضاء :

الأصل فى المنحة انها تبرع ولا تصبح التزاما يضاف الى الأجر الا اذا كانت مقررة فى عقد العمل أو لائحة المصنع أو جرى

م ٦٨٣

العرف بمنحها حتى أصبح العمال يعتبرونها جزءا من الأجر ، ومتى كانت لائحة الشركة قد نصت على أنها لا تدخل ضمن الأجر ، فان هذا النص يؤكد تمسك الشركة بالابقاء عليها بوصفها تبرعا لا التزاما ومن شأنه ان ينفى جريان العرف بها.

(نقض جلسة ١٨ / ١ / ١٩٦٤ س ١٥ مج فنى مدنى ص ٣٨)

المنحة ، ماهيتها ، اعتبارها جزءا من الأجر متى كانت مقررة فى عقد العمل أو لائحة المنشأة أو جرى العرف بمنحها .

(الطعن ٤٥١ لسنة ٤٢ق جلسة ٤ / ٣ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٦٦٤)

القضاء نهائيا باستحقاق العامل لنسبة معينة من العمولة خلال مدة معينة مطالبة العامل باستحقاقه لذات العمولة عن فترة تالية استنادا لذات السبب فى الدعوى السابقة ، وجوب التقيد بحجية الحكم السابق . علة ذلك .

إذ كان يبين من الحكم الصادر بتاريخ ٦ / ٣ / ١٩٦٣ بإلزام المطعون عليه بقيمة العمولة المستحقة للطاعن عن المدة من ١ / ٨ / ١٩٦٠ الى آخر يونيو سنة ١٩٦١ بنسبة ٢ / ١ ٪ من مجموع مبيعات المعرض ، وقد تأيد هذا القضاء إستئنافيا وحاز بذلك قوة الأمر المقضى ، ولما كانت الدعوى الحالية قد اقيمت بطلب الحكم للطاعن بالعمولة المستحقة عن الفترة من ١ / ٧ / ١٩٦١ الى ٣١ / ٨ / ١٩٦٢ وبفرق العمولة المستحقة عن المدة من ١ / ٨ / ١٩٥٩ الى ٣١ / ٧ / ١٩٦٠ وبتعديل الأجر الشهرى بإضافة متوسط العمولة بسبب نقله من عمله إعتبارا من ١ / ٩ / ١٩٦٢ تأسيسا على ان عقد عمل الطاعن وإقرار المطعون

ضدها يخولانه الحق فى عمولة بواقع ٢ / ١٪ من جملة مبيعات المعرض وهو ذات الأساس الذى حمل عليه طلباته فى الدعوى الصادر حكمها بتاريخ ١٩٦٣/٣/٦ ، وإنحسم الخلاف بينهما بشأنه الحكم النهائى الصادر فيها لما كان ذلك ، وكانت المسألة الواحدة بعينها إذا كانت أساسيه وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذى ترتب عليه القضاء بثبوت الحق المطالب به فى الدعوى أو بإنتفائه ، فإن هذا القضاء - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يحوز قوة الشئ المحكوم به فى تلك المسألة الأساسية بين الخصوم أنفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع فى شأن أى حق آخر يتوقف ثبوته أو انتفاؤه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بين هؤلاء الخصوم أنفسهم أو على إنتفائها لما كان ما تقدم . وكان الحكم المطعون فيه قد رفض القضاء للطاعن بطلباته على أساس ما إستقر له بموجب الحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٣/٣/٦ والحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٤/٥/٢٦ من حق فى العمولة بواقع ٢ / ١٪ عن جملة مبيعات المعرض وما لهذا القضاء من حجية قولا منه بأن هذه الحجية قاصرة على النزاع الذى تعرض له الحكم المذكور ولا يمتد أثرها الى غير الفترة الزمنية التى صدر بشأنها مع انه لا إعتبار لإختلاف المده المطالب بالعمولة عنها فى الدعويين مادام الأساس فيها واحد ، ذلك الأساس الذى فصل فيه الحكم السابق بإستحقاق الطاعن للعمولة بنسبة ٢ / ١٪ من مجموع مبيعات المعرض ، فانه يكون قد فصل فى النزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى .

(الطعن ٦٨٩ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٥ س ٣٠ ص ٦١٥)

م ٦٨٣

البدل الذى يعطى للعامل عوضاً عن نفقات يتكبدها فى سبيل تنفيذه لعمله لا يعتبر جزءاً من الأجر ولا يتبعه فى حكمه. مثال.

لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان البدل الذى يعطى الى العامل عوضا له عن نفقات يتكبدها فى سبيل تنفيذه لعمله لا يعتبر جزءا من الأجر ولا يتبعه فى حكمه ،وكان يبين من الحكم المطعون فيه الصادر فى ١٩٧٤/٢/٢٣ انه أورد فى تقريراته الآتى : « انه لما كان البند الأول من عقد الاتفاق المؤرخ أول سبتمبر سنة ١٩٦٢ نص على أنه يقوم الطرف الثانى (المستأنف ضده) بوصفه مهندسا بمباشرة أعمال المقاولات التى تتعاقد عليها الشركة أيا كانت هذه الأعمال وفى أى مكان ونص البند الثالث من العقد على ان يمنح المستأنف ضده مقابل عمله مرتبا شهريا قدره ٨٠ جنيها شاملا اعانة الغلاء ،ومبلغ ٢٠ جنيها مصاريف نثرية وانتقالات نثرية ويبين من ذلك انه لما كان المستأنف ضده مكلفا بمباشرة العمل فى أى مكان وأيا كانت هذه الأعمال فانه يحتاج لاجدال الى وسيلة للانتقال الى مكان هذه الأعمال المتغيرة كما قد يقتضى الأمر اقامته لوقت يطول أو يقصر حسب مقتضيات العمل مما يكبده نفقات أخرى لوجوده بعيدا عن مسكنه لذلك خصصت له الشركة مبلغ ٢٠ جنيه شهريا بخلاف مرتبه تعويضا له عن ذلك ، ولذلك لا يعتبر هذا المبلغ جزءا من الأجر ويؤيد هذا النظر ان البند الثالث الذى نص على المرتب ومصاريف الانتقال فرق بينهما فى سبب استحقاق كل منهما اذ نص على أن يمنح مقابل عمله مرتبا شهريا أما بالنسبة لمبلغ العشرين جنيها فقال انها مصاريف انتقال ونثرية وكأنه استوحى ذلك مما نص عليه قانون العمل رقم ٩١ لسنة

١٩٥٩ فى المادة الثالثة من تعريفة للأجر بأنه ما يعطى للعامل لقاء العمل أما المبلغ الآخر فهو تعويض عما ينفقه العامل للانتقال والنثريات ولذلك عبر عنه انه مصاريف اذ انه يقابل نفقات تصرف بالفعل وان قدرت فى العقد جزافا » . ولما كان مفاد ما قرره الحكم ان مبلغ العشرين جنيها المقرر للطاعن فى عقد عمله كان يقابل نفقات فعلية وانه على هذا الوضع لا يعتبر جزءا من الأجر ولا يتبعه في حكمه ، وكان الحكم قد اعتمد فى هذا التكييف القانونى السليم على ما إستخلصه من عبارات عقد العمل فيما تضمنته بخصوص طبيعة العمل المسند الى الطاعن ومبررات صرف هذا البدل بما لا يخرج عن المعنى الظاهر لتلك العبارات ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون وواجه الحكم الابتدائى ودفاع الطاعن بالرد الكافى ومن ثم فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن ٤٦٣ لسنة ٤٦ق جلسة ٢٩ / ١١ / ١٩٨١س٣٢ ص٢١٣٨)

الميزات العينية التى تأخذ حكم الأجر وتلحق به . مناطها. أن يكون رب العمل ملزماً بأن يوفرها للعامل لقاء عمله. ميزة المأكل والمسكن المقررة بسبب طبيعة العمل فى الفنادق. لا تعد ميزة عينية ولو صدر قرار من رئيس مجلس الإدارة باعتبارها جزءا من الأجر. علة ذلك.

الميزات العينية التى تصرف للعامل لا تعد أجرا فى مفهوم الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ - الذى يحكم واقعة الدعوى ولاتأخذ حكم الأجر الا اذا كان صاحب العمل ملزما بأن يوفرها للعامل مقابل عمله أما تلك التى يؤديها صاحب العمل للعامل

م ٦٨٣

لتمكينه من أداء عمله وانجازه فلا تعتبر أجرا ولا تأخذ حكمه ، ولما كانت ميزة المأكل والمسكن المنصوص عليها فى المادة ٣١ من نظام الشركة المطعون ضدها قد تقررت للعاملين بفنادق الشركة بسبب طبيعة العمل فى هذه الفنادق وما تتطلبه من استمرار وجودهم فى أماكن عملهم لتلبية طلبات النزلاء التى لا تنقطع فان هذه الميزة لا تعد اجرا ولا تكسب حقا لأنها لاتصرف لهؤلاء العاملين مقابل العمل وانما تؤدى اليهم لتمكينهم من أدائه على الوجه الأكمل ولا يحق لغيرهم اقتضاؤها . ولا ينال من ذلك النص فى قرار رئيس مجلس ادارة الشركة المطعون ضدها رقم ١٦٢ لسنة ١٩٦٨ على اعتبار الميزات التى كان يتمتع بها العاملون بالشركة قبل يوم ١٩٦٢/١٢/١٩ جزءا من الأجر لأن ذلك لا يغير من طبيعة تلك الميزة ، لما كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى ان الطاعن كان يعمل بفندق ونتر بالاس بالأقصر حيث كان يتمتع بميزة المأكل والمسكن ثم صدر القرار الجمهورى رقم ١٠٨٠ لسنة ١٩٦٨ فى ١٩٦٨/٧/٣ بتعيينه مديرا عاما لشئون فنادق الشركة وعضوا لمجلس ادارتها بالقاهرة وانتهى بذلك عمله بالفنادق ومن ثم فان حقه فى اقتضاء تلك الميزة أو المقابل النقدى لها يكون قد زال اعتبارا من ذلك التاريخ بزوال سببه .

(الطعن ١٠٩٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٧ / ١ / ١٩٨٣ س٣٤ ص٢٤٢)

الأجر الذى تحسب على أساسه مكافأة النظام الخاص تحدده القواعد المنظمة لها . الأجر الأساسى فى مفهوم مكافأة النظام الخاص . عدم دخول عمولة الانتاج فى مدلوله . علة ذلك . لا محل لأعمال مبدأ المساواة فيما يناهض القانون .

(الطعن ٢٥٥٢ لسنة٥٤ق جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٥س ٣٦ص٦٤٩)

م ٦٨٣

الأجر لقاء العمل - أما العمولة فمن ملحقات الأجر غير الدائمة . عدم استحقاق العامل لها الا اذا تحقق سببها .

(الطعن ٢٢٦٩ لسنة ٥٤ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧١٢)

العمولة . تحديد نسبتها أو تعديلها . من سلطة مجلس ادارة شركة القطاع العام . شرطه . ان يتم فى اطار نظام عام للعمولة يسرى على كافة العاملين دون تمييز مستهدفا تطوير الانتاج وتنميته .

(الطعن ٢٢٦٩ لسنة ٥٤ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧١٢)

عمولة البيع من ملحقات الأجر غير الدائمة . عدم استحقاق العامل لها الا بتحقق سببها . علة ذلك .

(الطعن ٦٦٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٧ / ١١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٠٠٣)

العمولة . حق مجلس ادارة شركة القطاع العام فى تحديد نسبتها أو تعديلها . شرطه . ان يتم فى إطار نظام عام للعمولة يسرى على كافة العاملين أو مجموعة منهم دون تمييز مستهدفا تطوير الانتاج وتنميته . النعى بإنتقاص العمولة غير جائز طالما انتفى التعسف . م ٢٩ من اللائحة ٣٣٠٩ لسنة ٦٦ المعدلة .

(الطعن ٢٣٢٧ لسنة ٥١ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥١٠)

الأجر الاصل فيه انه لقاء العمل الذى يقوم به العامل . الارباح من ملحقات الاجر غير الدائمة . عدم استحقاق العامل لها الا اذا تحقق سببها وهو القيام بالعمل المقرر له .

(الطعن ١٣٧ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٧ / ١٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٦٨٣

انتهاء خدمة العامل . لا اثر لها على حقه فى اجر الاجازات المستحقة له بما لا يجاوز ثلاثة اشهر . عدم سقوط هذا الحق بعدم تقديم طلب عنها .

(الطعن ١٩٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧ لم ينشر بعد)

تراخى العامل فى القيام بالاجازات الاعتيادية وعدم انتفاعه بها بقصد تجميعها للمطالبة بمقابل نقدى عنها بعد انتهاء خدمته. استحقاقة اجرا عنها بما لا يجاوز ثلاثة اشهر فقط . حلول ميعاد اجازات العامل ورفض صاحب العمل الترخيص له بها إخلال بالتزام جرهرى يفرضة عليه القانون . اثره . التزامه بتعويض العامل عنها.

(الطعن ٦٩٣ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١//٣/٢٩ لم ينشر بعد)

قانون قطاع الاعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية ولوائح العاملين بشركات قطاع الاعمال . هى الأساس فى تنظيم علاقات العاملين بهذه الشركات . تطبيق احكامها ولو تعارضت مع احكام قانون العمل أو أى قانون آخر. عدم ورود نص خاص بها . اثره . الرجوع الى احكام قانون العمل. عدم جواز حصول العامل على المقابل النقدى عن الاجازات الاعتيادية فيما يجاوز ثلاثة اشهر. م ٧٢ من اللائحة . قضاء الحكم المطعون فيه بتطبيق احكام قانون العمل فى هذا الشأن. خطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن ٦٣١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٥ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه بأداء المقابل النقدى للعامل عن كامل رصيد اجازاته التى لم يستعملها . عدم استظهاره ما اذا

كان الحرمان منها بسبب يرجع الى رب العمل من عدمه . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٧٠ ق ـ جلسة ٢٩ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

العمال المخصصون للحراسة والنظافة . استثناؤهم من تطبيق احكام تحديد ساعات العمل والراحة الاسبوعية فى القانون ٩١ لسنة ١٩٥٩ . جواز تشغيلهم طوال ايام الاسبوع . مؤداه . استحقاقهم اجرا اضافيا عن ساعات العمل الاضافية وبالنسب المقررة بالمادة ١٢١ من القانون سالف الذكر وتعويضا عن ساعات العمل الاضافية .

(الطعن ٣٩٩٩ لسنة ٦٣ق ـ جلسة ٢٠ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

اللوائح المتعلقة بنظام العاملين بالبنك الرئيسى للتنمية والائتمان الزراعى والبنوك التابعة له . يضعها مجلس ادارة البنك دون التقيد بالنظم والقواعد المنصوص عليها فى القانونين رقمى ٥٨ لسنة ١٩٧١ ، ٦١ لسنة ١٩٧١ وتكون واجبة التطبيق فيما انتظمته فى شأن تشغيل ساعات عمل إضافية والاجر المقابل لها . مخالفة ذلك . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٣٧٤٠ لسنة ٦٣ ق ـ جلسة ٢٧ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

انتهاء خدمة العامل بالشركة الطاعنة . لا اثر له على حقه فى اجره عن ايام الاجازات السنوية بما لا يجاوز ثلاثة اشهر اذا كان العامل قد تراخى بإجازاته للمطالبة بمقابل نقدى عنها . حلول ميعاد إجازات العامل فيما جاوز مدة الثلاثة اشهر ورفض صاحب العمل الترخيص له بها. مفاده إخلاله بالتزام جوهرى يفرضه عليه القانون . اثره . التزامه بتعويض العامل عنها .

(الطعن ٨٩٢ لسنة ٧٠ ق ـ جلسة ٧ / ٦ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٦٨٤

(١) لا يلحق بالأجر ما يعطى على سبيل الوهبة الا فى الصناعة أو التجارة التى جرى فيها العرف بدفع وهبة وتكون لها قواعد تسمح بضبطها .

(٢) وتعتبر الوهبة جزءا من الأجر ، اذا كان ما يدفعه منها العملاء الى مستخدمى المتجر الواحد يجمع فى صندوق مشترك ليقوم رب العمل بعد ذلك بتوزيعه على هؤلاء المستخدمين بنفسه أو تحت اشرافه .

(٣) ويجوز فى بعض الصناعات كصناعة الفنادق والمطاعم والمقاهى والمشارب ، الا يكون للعامل أجر سوى ما يحصل عليه من وهبة وما يتناوله من طعام .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٣ ليبى و ٦٥٠ سورى و ٩٠٧عراقى و ٥٥٩ سودانى.

المذكرة الايضاحية : (١)

مصدر هذا النص المادة ٤٢ فقرة ١ من الكتاب الاول من تقنين العمل الفرنسى . وقد ادخلها المشرع الفرنسى بقانون ٢٩ يوليه سنة ١٩٣٣ على اثر نزاع ثار فى القضاء فيما يتعلق

(١) راجع فى هذا مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٣٥.

بمشروعية التدابير التى اتخذها بعض اصحاب المطاعم فى فرنسا من حيث توزيع المبالغ المتجمعة من الحلوان على العمال المشتغلين بالمطاعم ، سواء منهم من كان لهم اتصال مباشر بالعملاء او من لم يكن كذلك . وقد اقرت المحاكم مشروعية هذا التصرف ، ووافقها على ذلك محكمة النقض الفرنسية ذاتها (نقض فرنسى ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة احكام القضاء الدولى فى العمل سنة ١٩٣٣ فرنسا ن ٣٦) . ولذلك رأى المشروع من المناسب ان ينقل حكم المشرع الفرنسى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة احكام الوهبة والوهبة هى كل ما يتقاضاه العمال فى بعض المنشأت من عملاء صاحب العمل لقاء اداء الخدمه لهم ولو كان تحصيلها عن طريقة صاحب العمل ولحساب العمال .[١]

وهناك تعريف اخر للوهبة بأنها هى مايحصل عليه عمال بعض المنشآت من العملاء من مبالغ نقدية لقاء قيامهم بخدمتهم.[٢]

والأصل ان الوهبة كانت فى أول ظهورها محض تبرع وتفضل من جانب العميل لاظهار رضاه عن كيفة خدمة العامل له دون ان يكون هناك ثمة الزام بأدائها .

وازاء شيوع الوهبة وتكرارها وانتظامها نشأ اعتقاد بالزام العميل بأدائها فى بعض المحلات كالمقاهى والفنادق والمطاعم الخاصة وقد أدى ذلك بأصحاب هذه المجال الى ادخال الوهبة فى حسابهم

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٣٥٧ .
(٢) راجع فى هذا الدكتور/ حسن كيرة - أصول قانون العمل - الطبعة الثالثة ١٩٧٩ ص ٥٢٤ .

م ٦٨٤

عند تقدير اجر العامل إما بانتقاصها من الاجر باعتبار ان الوهبه تكمل النقص واما بتخليهم كليا عن دفع الاجر النقدى اكتفاء بما يحصل عليه العمال من حصيلة كبيرة من الوهبة .

وقد كان تشريع العمل الملغى يجيز فى بعض الاعمال كالفنادق والمطاعم الا يكون للعامل اجر سوى الوهبة وما يحصل علية من طعام غير ان القانون ١٣٧ لسنة ١٩٨١ لا يجيز أن يعمل العامل لقاء وهبة فقط .

وقد تضمن القانون ١٢ لسنة ٢٠٠٣ النص فى م١ /ج / ٨ على اعتبار الوهبة التى يحصل عليها العامل جزءا من الاجر طالما كانت لها قواعد تسمح بتجديدها .

كذلك يعتبر فى حكم الوهبة نسبة ١٢ ٪ التى يدفعها العملاء مقابل الخدمة فى المنشآت السياحية .

كما صدر قرار وزير القوى العاملة والتدريب رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٤ بشأن توزيع حصيلة مقابل الخدمات فى المنشأت الفندقية والسياحية .

٢ - أحكام العقد

التزامات العامل

مادة ٦٨٥

يجب على العامل :

(أ) ان يؤدى العمل بنفسه ، وأن يبذل فى تأديته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد .

(ب) ان يأتمر بأوامر رب العمل الخاصة بتنفيذ العمل المتفق عليه أو العمل الذى يدخل فى وظيفة العامل، اذا لم يكن فى هذه الأوامر ما يخالف العقد أو القانون أو الآداب ، ولم يكن فى اطاعتها ما يعرض للخطر .

(جـ) ان يحرص على حفظ الأشياء المسلمة اليه لتأدية عمله.

(د) ان يحتفظ بأسرار العمل الصناعية والتجارية حتى بعد انقضاء العقد.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٤ ليبى و٦٥١ سورى و ٩٠٩ عراقى و ٦٢٨ لبنانى و٥٦٠ سودانى و٩٠٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٨١٤ أردنى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة التزامات العامل :

بأن يؤدى العمل هو الالتزام الاصلى للعامل ولكن مع ذلك توجد التزامات اخرى اضافية مكملة لهذا الالتزام لضمان حسن تنفيذه [١] وقد عددت المادة ٦٨٥ اربعة من الالتزامات تقع على عاتق العامل هى أداء العمل ، والائتمار بأوامر رب العمل ، والحرص على حفظ الاشياء المسلمة اليه ، والاحتفاظ بأسرار العمل . والواقع ان الالتزام الثالث يندرج تحت الالتزام الاول وان الالتزام الرابع قد لايكفى فى حماية صاحب العمل مما قد يؤدى ـ فى سبيل تكملته ـ الى وضع شرط فى العقد يمنع العامل من منافسة صاحب العمل ، بعد انتهاء العقد . وبالاضافة الى ذلك، قد تقع على العامل التزامات معينة فى شأن بعض مخترعاته قبل صاحب العمل . واخيرا فيجب على العامل تنفيذ التزاماته المفروضة عليه بطريقة تتفق مع مايوجبه حسن النية كما هو الشأن فى كل العقود. [٢]

ومن الجدير بالذكر ان قانون العمل فى التشريعات المتعاقبة قد حرص على النص فيه على التزامات العامل وقد صدر قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ ونص فى المادة ٥٦ منه على ما هو آت :

يجب على العامل:

١ ـ ان يؤدى بنفسه الواجبات المنوطة به بدقة وامانة وذلك وفقا لما هو محدد بالقانون ولوائح العمل وعقود العمل الفردية والجماعية ، وان ينجزها فى الوقت المحدد ، وان يبذل فيها عناية الشخص المعتاد .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ زكى بدوى - تشريع العمل فى مصر ص ٤٧ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ حسن كيرة - أصول قانون العمل طبعة ١٩٧٩ ص٢٩٣.

٢ ـ ان ينفذ اوامر وتعليمات صاحب العمل الخاصة بتنفيذ الواجبات التى تدخل فى نطاق العمل المنوط به اذا لم يكن فى هذه الاوامر والتعليمات ما يخالف العقد او القانون او اللوائح او الاداب العامة ولم يكن فى تنفيذها ما يعرض للخطر .

٣ ـ ان يحافظ على مواعيد العمل ، وان يتبع الأجراءات المقررة فى حالة التغيب عن العمل او مخالفة مواعيده .

٤ ـ ان يحافظ على مايسلمه اليه صاحب العمل من أدوات او اجهزة او مستندات أو أية اشياء اخرى وان يقوم بجميع الاعمال اللازمة لسلامتها، ويلتزم بأن يبذل فى ذلك عناية الشخص المعتاد.

٥ ـ ان يحسن معاملة عملاء صاحب العمل .

٦ ـ ان يحترم رؤساءه وزملاءه فى العمل وان يتعاون معهم بما يحقق مصلحة المنشأة التى يعمل بها .

٧ ـ ان يحافظ على كرامة العمل وان يسلك المسلك اللائق به.

٨ ـ ان يراعى النظم الموضوعة للمحافظة على سلامة المنشأة وأمنها .

٩ ـ ان يحافظ على اسرار العمل ، فلا يفشى المعلومات المتعلقة بالعمل متى كانت سرية بطبيعتها او وفقا للتعليمات الكتابية الصادرة من صاحب العمل .

١٠ ـ ان يخطر جهة العمل بالبيانات الصحيحة المتعلقة بمحل إقامته وحالته الاجتماعية وموقفه من اداء الخدمة العسكرية والبيانات الاخرى التى تتطلب القوانين والنظم ادراجها فى السجل الخاص به ، وبكل تغيير يطرأ على بيان من البيانات السابقة فى المواعيد المحددة لذلك .

١١ - ان يتبع النظم التى يضعها صاحب العمل لتنمية وتطوير مهاراته وخبراته مهنيا وثقافيا أو لتأهيله للقيام بعمل يتفق مع التطور التقنى فى المنشأة بالاشتراك مع المنظمات النقابية المختصة.

أحكام القضاء :

أوضحت المادة ٦٨٥ من القانون المدنى التزامات العامل الجوهرية ومنها ما أوجبته على العامل فى فقرتها الأولى من أن يؤدى العمل بنفسه وأن يبذل فيه العناية ما يبذله الشخص المعتاد - فاذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه تبريرا لفصل المطعون عليه اخلال بالتزاماته بعدم بذله فى العمل المتعاقد عليه العناية اللازمة مما سبب للطاعن خسارة ، كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع ولم يعن بالرد عليه ، وكان ما أورده بأسبابه من نفى جهل الطاعن بالعمل المتعاقد عليه أو التنويه بكفاءته لا يدل بذاته على نفى ما تمسك به الطاعن من اخلال المطعون عليه بالتزاماته الناشئة عن عقد العمل ولا يصلح ردا على هذا الدفاع الجوهرى الذى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد عاره قصور فى التسبيب يستوجب نقضه .

(نقض جلسة ٢٥/٦/١٩٦٩ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ٤٩٤)

التزام العامل باطاعة أوامر جهة العمل طالما لاتخالف القانون واللوائح والنظم .

مفاد نص المادة ٧٨ من قانون نظام العاملين بالقطاع العام رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ والتى تقابل المادة ٦٨٥ من القانون المدنى والمادة ٥٨ من قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ ، أن العامل يلتزم بإطاعة جهة العمل فيما تصدره من أوامر اليه بصدد العمل القائم على تنفيذه فى حدود وظيفته طالما أنها لا تتضمن ما يخالف القانون واللوائح والنظم المعمول بها.

(الطعن ٧٩٩ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٢/٢/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٢٨٩)

مادة ٦٨٦

(١) اذا كان العمل الموكول الى العامل يسمح له بمعرفة عملاء رب العمل أو بالاطلاع على سر أعماله ، كان للطرفين ان يتفقا على ألا يجوز للعامل بعد انتهاء العقد ان ينافس رب العمل ، ولا أن يشترك فى أى مشروع يقوم بمنافسته.

(٢) غير أنه يشترط لصحة هذا الاتفاق أن يتوافر فيه ما يأتى :

(أ) ان يكون العامل بالغا رشده وقت ابرام العقد.

(ب) ان يكون القيد مقصورا من حيث الزمان والمكان ونوع العمل على القدر الضرورى لحماية مصالح رب العمل المشروعة .

(٣) ولا يجوز ان يتمسك رب العمل بهذا الاتفاق اذا فسخ العقد أو رفض تجديده دون ان يقع من العامل ما يبرر ذلك ، كما لا يجوز له التمسك بالاتفاق اذا وقع منه هو ما يبرر فسخ العامل للعقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٥ ليبى و٦٥٢ سورى و٩١٠ عراقى و٥٦١ سودانى و٨١٨ أردنى .

الشرح والتعليق :

توضح المادتان ٦٨٦ ، ٦٨٧ احكام منافسة العامل لرب العمل فقد يخشى صاحب العمل منافسة العامل له فى عمله بعد انتهاء عقده معه خاصة اذا كان العمل الموكول الى العامل يسمح له بمعرفة عملاء رب العمل والاطلاع على سر اعماله فيتم الاتفاق بينهما على شرط عدم المنافسة ولا يكون الالتزام بعدم المنافسة بعد انتهاء عقد العمل الا بالنص عليه فى ذات العقد اذ ان من طبيعة عقد العمل ان يلتزم العامل بالامتناع عما يضر بصاحب العمل اثناء سريان العقد. (١)

وقد اشترطت هاتان المادتان عدة شروط لصحة شرط عدم المنافسة : (٢)

١ - يجب ان يكون العامل كامل الأهلية وقت إبرام العقد الذى يدرج فيه شرط عدم المنافسة .

٢ - يجب ان يكون العمل الموكول الى العامل عملا يسمح له بمعرفة عملاء رب العمل او بالاطلاع على سر اعماله . ومن امثلة هذه الاعمال عمل المندوب التجارى الذى يعرف عملاء المنشأه او عمل كبير الكيميائيين فى شركة للصناعات الكيماوية او عمل مديرى البنوك . ونعتقد ان شرط عدم المنافسة لا يبطل بل يكون صحيحا اذا كان العمل قد يسمح للعامل بالوقوف على هذه المعلومات فلا يلزم ان يسمح العمل بهذا بالفعل .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٧٠٣ ومابعدها .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ أكثم أمين الخولى - دروس فى قانون العمل - طبعة ١٩٥٧ ص١٨٦.

م ٦٨٦

٣ ـ ان يكون الشرط محددا من حيث الزمان والمكان ونوع العمل بالقدر الضرورى لحماية مصالح رب العمل المشروعة. فيجب اولا ان يكون هذا الشرط محددا من حيث الموضوع بالقدر الذى تقوم فيه المصلحة المشروعة لرب العمل .

فإذا لم تتوافر شروط الصحة هذه فى الشرط بعدم المنافسة كان الشرط باطلا ولكن هذا البطلان مقرر لمصلحة العامل وحده ليس لصاحب العمل التمسك به ليصل الى بطلان التزامه بدفع مقابل شرط عدم المنافسة .

جزاء الاخلال بشرط عدم المنافسة :

وينشأ من الاتفاق على عدم المنافسة فى ذمة العامل التزامه بالامتناع عن عمل او المشاركة فى مشروع منافس لصاحب العمل على ما يفيده مدلول شرط عدم المنافسة بحيث اذا اخل العامل بالتزامه اذا كان صحيحا فقد تعرض للمسئولية العقدية فيلتزم بتعويض. صاحب العمل عما ناله من ضرر ناشىء عن الاخلال بالتزامه بعدم المنافسة كما يمكن ان يقضى عليه بالشرط الجزائى المتفق عليه فى العقد اذا لم يكن مبالغا فيه واذا كان العامل قد افتتح محلا منافسا لصاحب العمل فإنه يجوز الحكم باغلاق المحل المنافس باعتبار ان الاغلاق ليس الا تنفيذا عينيا للالتزام بعدم المنافسة. (١)

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٧٠٧.

مادة ٦٨٧

اذا اتفق على شرط جزائى فى حالة الاخلال بالامتناع عن المنافسة وكان فى الشرط مبالغة تجعله وسيلة لاجبار العامل على البقاء فى صناعة رب العمل مدة أطول من المدة المتفق عليها ،كان هذا الشرط باطلا وينسحب بطلانه أيضا الى شرط عدم المنافسة فى جملته.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٦ ليبى و ٦٥٣ سورى و ٩١١عراقى و٥٦٢ سودانى و٨١٩ أردنى .

الشرح والتعليق :

راجع شرح المادة ٦٨٦ مدنى .

مادة ٦٨٨

(١) اذا وفق العامل الى اختراع جديد فى أثناء خدمة رب العمل، فلا يكون لهذا أى حق فى ذلك الاختراع ولو كان العامل قد استنبطه بمناسبة ماقام به من أعمال فى خدمة رب العمل .

(٢) على ان ما يستنبطه العامل من اختراعات فى أثناء عمله يكون من حق رب العمل اذا كانت طبيعة الأعمال التى تعهد بها العامل تقتضى منه افراغ جهده فى الابتداع ، أو اذا كان رب العمل قد اشترط فى العقد صراحة ان يكون له الحق فيما يهتدى اليه من المخترعات .

(٣) واذا كان الاختراع ذا أهمية اقتصادية جدية ، جاز للعامل فى الحالات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ان يطالب بمقابل خاص يقدر وفقا لمقتضيات العدالة. ويراعى فى تقدير هذا المقابل مقدار المعونة التى قدمها رب العمل وما استخدم فى هذا السبيل من منشآته .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٧ ليبى و ٦٥٤ سورى و ٩١١عراقى و٥٦٣ سودانى و ٨٢٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية : (١)

والحكم الوارد بالنص يطابق ايضا ما قررته محكمة الاستئناف المختلطة بتاريخ ٣ مارس سنة ١٩٢٧ (ب ٣٩ ص ٣٠٠) من ان الاختراع لا يعطى اى حق للعامل قبل رب العمل على ان هذه المحكمة لم تأخذ بالتخفيف الوارد بالفقرة الثالثة ، وقررت بحكمها الصادر فى ٢ ابريل سنة ١٩٣٦ (ب ٤٨ ص ٢١٤) ان الاختراع الذى يتوصل اليه المستخدم اثناء تأدية وظيفته بواسطة آلات فنية يضعها رب العمل تحت تصرفه ، لا يعطيه الحق فى المطالبة بأى مقابل خاص ، مهما كانت قيمته الفعلية ، اذا كان رب العمل يقوم بدفع الاجر له اثناء الابحاث التى انقطع لها والتى كان من نتيجتها التوصل الى ذلك الاختراع .

الشرح والتعليق :

اصبح حق العامل فيما قد يهتدى اليه فى اثناء عمله من اختراعات ذا اهمية قصوى فى العصر الحديث وقد اراد المشرع ان ينظم الحق فى ذلك الاختراع مرة فى القانون المدنى فى المادة الماثلة بمناسبة عقد العمل ومرة فى القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ الخاص ببراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية. (٢)

وقد وضعت المادة ٦٨٨ / ١ القاعدة العامة فى الحق فى الاختراع وهى ان مجرد استنباط العامل اختراعه بمناسبة ما قام به من اعمال فى خدمة رب العمل لا يسلب العامل حقه فى الاختراع الذى توصل اليه فى اثناء تأدية عمله . وهذه القاعدة

---

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٤٧ .

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ محمود جمال الدين زكى - عقد العمل فى القانون المصرى ص ٧٢٥ .

العامه التى تضمنها نص المادة ٦٨٨ / ٢ مدنى تتفق وما نصت عليه المادة السادسة من قانون براءات الاختراع رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ التى تقضى فى فقرتها الاولى من ان الحق فى البراءة للمخترع او لمن آلت اليه حقوقه .

ولكن المشرع فى القانون المدنى قد اخرج من حكم القاعدة العامة سالفة الذكر حالتين يكون فيهما الاختراع الذى يتوصل اليه العامل من حيث الاستغلال المالى ـ حقا لصاحب العمل وهما حالة اختراعات الخدمة وحالة الاتفاق صراحة على ذلك فى الاختراعات الاخرى التى يتوصل اليها العامل اثناء عمله وهو ما درج الفقه على تسميته الاختراعات العرضية) . (١)

أحكام القضاء :

ان مقتضى العلاقة التنظيمية التى تربط الموظف بالدولة ان ما يكتشفه أو يهتدى اليه من اختراع أثناء أو بسبب قيامه بأعمال وظيفته ويكون داخلا فى نطاق هذه الوظيفة تملكه الدولة دون الموظف الذى لا يكون له حق فيه. وهذا الذى تقتضيه علاقة الموظف بالدولة تقتضيه كذلك علاقة العامل برب العمل - على ما بين العلاقتين من تباين - وذلك اذا كانت طبيعة الأعمال التى تعهد بها العامل تتطلب منه افراغ جهده فى مكشف أو الاختراع وهيأت له ظروف العمل الوصول الى ما اهتدى اليه من ذلك ، وهذه القاعدة التى تستمد أساسها من أصول القانون العام قد قننها المشرع فيما يتعلق بالاختراعات بما نص عليه فى المادة ٦٨٨ / ٢ من القانون المدنى ، و اذ كان اكتشاف المطعون عليه معدن الكروميت أثناء ايفاده فى بعثه على نفقة الشركة قد استعارته من

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٦٩٤ .

م ٦٨٨

الحكومة لا يؤدى وحده الى أن يكون هو صاحب الحق فى هذا الكشف ، اذ لو كانت هذه البعثة قد أوفدت خصيصا لهذا الكشف وكان استخدام المطعون عليه فى تلك الفترة لهذا الغرض، فإنه وفقا للقواعد المتقدمة يكون الحق فيما اهتدت اليه البعثة من كشف الشركة دون المطعون عليه . واذ أغفل الحكم المطعون فيه عن القواعد المتقدمة ولم يعن ببحث العلاقة التى كانت تربط المطعون عليه بالشركة فى فترة الاعارة على ضوء هذه القواعد ولا أثر البعثة الثانية التى أوفدته فيها المصلحة التابع لها على ما وصل اليه من اكتشاف، فان الحكم يكون معيبا بما يستوجب نقضه.

(نقض جلسة ٣١ / ١١ / ١٩٦٣ س١٤مج فنى مدنى ص ١٠٦٨)

مادة ٦٨٩

يجب على العامل الى جانب الالتزامات المبينة فى المواد السابقة ، أن يقوم بالالتزامات التى تفرضها القوانين الخاصة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٧ ليبى و٦٥٥ سورى و٩١٢ عراقى و٥٦٣ سودانى.

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة ان التزامات العامل السابق الاشارة اليها لم ترد على سبيل الحصر والتحديد فى القانون المدنى فقط بل تفرض عليه ان يقوم بالالتزامات التى توجبها القوانين الخاصة الاخرى .

مادة ٦٩٠

التزامات رب العمل :

يلتزم رب العمل ان يدفع للعامل أجرته فى الزمان والمكان اللذين يحددهما العقد أو العرف مع مراعاة ماتقضى به القوانين الخاصة فى ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٨٩ ليبى و٦٥٦ سورى و ٩٠٤ عراقى و٥٦٤ سودانى و٩١٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٨٢١ أردنى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة التزاما من التزامات رب العمل وهو التزامه بدفع الأجر والأجر هو لقاء العمل الذى يقوم به العامل ووفقا للقانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ الأجر هو « كل ما يحصل عليه العامل لقاء عمله نقداً ثابتا كان أو متغيرا مضافا اليه جميع العلاوات أيا كان نوعها » فالأجر يشمل كل ما يتقاضاه العامل من نقود نتيجة عمله وكل ما يحصل عليه من مزايا أيا كان نوعها وأيا كانت التسمية التى توصف بها.

ولم يتعرض قانون عقد العمل الفردى لتحديد الأجور، بل تركه لحرية الطرفين المتعاقدين، فلهما أن يحدداه كما يروق لهما.(١)

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ راغب بطرس - شرح قانون عقد العمل الفردى ص ٥٤ .

م ٦٩٠

ويلتزم رب العمل بأن يدفع للعامل أجرته فى الزمان والمكان اللذين يحددهما العقد أو العرف أو القوانين الخاصة .

فالقواعد العامة فى القانون المدنى تفرض على كل متعاقد عدة التزامات ولو لم يكن منصوص عليها صراحة بمناسبة كل عقد فالمادة رقم ١٤٨ من القانون المدنى تنص على :

١ - أنه يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه بطريقة تتفق مع ما يوجب حسن النية .

٢ - ولا يقتصر العقد على التزام المتعاقد بما ورد فيه ، ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعته الإلتزام. (١)

أحكام القضاء :

استقر قضاء هذه المحكمة على أن المسألة الواحدة بعينها اذ كانت أساسية وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذى ترتب عليه القضاء بثبوت الحق المطالب به فى الدعوى أو بانتفائه ، فإن هذا القضاء يحوز قوة الشئ المحكوم به فى تلك المسألة الأساسية بين الخصوم أنفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع وبشأن أى حق آخر يتوقف ثبوته أو انتفاؤه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بين هؤلاء الخصوم أنفسهم أو على انتفائها. لما كان ذلك وكان الحكم فى الدعوى رقم .... والمؤيد فى الاستئناف رقم .... بأحقية المطعون ضده فى اقتضاء العمولة من الطاعنة بواقع ٢٪ وبأحقيته فى صرف مكافأة سنوية

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ محمد رفعت الصباحى - شرح قانون العمل المصرى طبعة ٢٠٠٢/٢٠٠٣ ص ١٤١ .

م ٦٩٠

وذلك عن المدة من ١٩٦٧/٧/١ حتى ١٩٧٠/٦/٣٠ ، قد حاز قوة الأمر المقضى ،وكان قوام الدعوى الحالية هو طلب المطعون ضده الحكم بفروق العمولة المستحقة عن المدة من ١٩٧٠/٧/١ وحتى ١٩٧٧/٥/٢٨ والمكافأة السنوية استنادا لذات الأساس الذى اقيمت عليه طلباته فى الدعوى السابقة والتى حسم الخلاف بين الطرفين بشأنها الحكم النهائى الصادر فيها فإن ذلك يمنع الطاعنة من إعادة طرح المنازعة بخصوصها سواء بطريق الدعوى أو الدفع .

(الطعن ٩٠٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٦ س ٣٨ ص ٦٠١)

العقد . قانون المتعاقدين . تحديد أجر العامل فى عقد العمل أو فى قرارات صاحب العمل المتممة للعقد. عدم جواز استقلال أى من المتعاقدين بتعديله .

(الطعن ٤٥٤٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٧ لم ينشر بعد)

مادة ٦٩١

(١) اذا نص العقد على أن يكون للعامل فوق الأجر المتفق عليه أو بدلا منه حق فى جزء من أرباح رب العمل. أو فى نسبة مئوية من جملة الايراد أو من مقدار الانتاج أو من قيمة مايتحقق من وفر أو ماشاكل ذلك وجب على رب العمل ان يقدم الى العامل بعد كل جرد بيانا بما يستحقه من ذلك.

(٢) ويجب على رب العمل فوق هذا ان يقدم الى العامل أو الي شخص موثوق به يعينه ذوو الشأن أو يعينه القاضى ، المعلومات الضرورية للتحقق من صحة هذا البيان وأن يأذن له فى ذلك بالاطلاع على دفاتره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٩٠ ليبى و٦٥٧ سورى و ٩٠٦عراقى و ٥٦٥ سودانى .

الشرح والتعليق:

تتناول هذه المادة حالة ما إذا كان للعامل فوق الأجر المتفق عليه أو بدلا منه حق فى جزء من أرباح رب العمل أو فى نسبة مئوية من جملة الإيراد أو الإنتاج فتوضح انه يجب على رب العمل ان يقدم الى العامل بعد كل جرد بيانا بما يستحقه من ذلك وأن يمده بالمعلومات الضرورية للتحقق من صحة البيانات المثبته لحقه وأن يأذن للعامل بالإطلاع على دفاتره . وقد أوضحت

م ٦٩١

المادة الأولى من القانون ١٢ لسنة ٢٠٠٣ أن النصيب فى الأرباح أو الإشتراك فى الأرباح قد يشكل أجر العامل كاملا وقد يحدد الأجر على أساس نسبة معينة من الأرباح تضاف الى الأجر الأساسى .

كيفية تقدير أجر العامل فى حالة عدم تحقق أى ربح :

أوضحت محكمة النقض ذلك بقولها انه « فى حالة تحديد أجر العامل بنسبة مئوية من الأرباح » وثبوت أن المنشأة التى يعمل بها لم تحقق أى ربح وجب تقدير الأجر وفقا للأسس الواردة بالمادة ١/٦٨٢ من القانون المدنى .

(نقض جلسة ١٩٧٣/٣/١٧ والطعنان ٤٤٣ و٤٦٩ لسنة ٦٩ق جلسة ١٩٧٣/٣/٣ س٢٤ ص ٣٧٢)

هذا ولا يترتب على إعطاء العامل نسبة من الربح الذى تحققه المنشأة أن يصبح شريكا أو أن يطلب تبعا لذلك المشاركة فى الإدارة وإنما تظل العلاقة بين العامل وبين صاحب العمل علاقة عمل فقط .

وصاحب العمل قد يلتزم بإشتراك العمال فى الأرباح بمقتضى شرط فى عقد العمل ذاته ، وفى هذه الحالة يتحدد نصيب كل عامل فى الربح ، وشروط استحقاقه وفقا للإتفاق ، أو بمقتضى العادات الثابتة وقد يكون القانون مصدر لإلتزام صاحب العمل بإعطاء العامل حصة من الأرباح . مثال ذلك ما نص عليه القانون رقم ١٥٩ / ١٩٨١ من الزام شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم بتوزيع ما لا يقل عن ١٠٪ من أرباحها على العاملين بها .

مادة ٦٩٢

اذا حضر العامل أو المستخدم لمزاولة عمله فى الفترة اليومية التى يلزمه بها عقد العمل ، أو أعلن انه مستعد لمزاولة عمله فى هذه الفترة ولم يمنعه عن العمل الا سبب راجع الى رب العمل ، كان له الحق فى أجر ذلك اليوم.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٤ ليبى و ٦٥٨ سورى و ٩١٤ عراقى و ٦٣٤ لبنانى و٥٠٩ سودانى و١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى ٨٣٠.

الشرح والتعليق:

إن مناط التزام رب العمل بدفع الأجر هو حبس العامل نفسه لخدمة رب العمل فى أوقات معينة بحيث يستحق العامل أجره ليس فقط فى حالة قيامه فعلا بالعمل المطلوب منه بل ولو لم يقم بهذا العمل طالما كان على استعداد للقيام به ولم يمنعه عن ذلك الا سبب راجع الى رب العمل .

فإذا حضر العامل أو المستخدم لمزاولة عمله فى الفترة اليومية التى يلزمه بها عقد العمل أو أعلن انه مستعد لمزاولة عمله فى هذه الفترة ولم يمنعه عن العمل الا سبب راجع الى رب العمل كان له الحق فى أجر ذلك اليوم .

أحكام القضاء:

منع العامل من مزاولة عمله بسبب راجع الى رب العمل. استحقاقه لأجر الفترة التى منع فيها من العمل. م ٦٩٢ مدنى. عدم سريان هذا النص فى حالة فصل العامل .

تنص المادة ٦٩٢ من القانون المدنى على أنه : «اذا حضر العامل أو المستخدم لمزاولة عمله فى الفترة اليومية التى يلزمه بها عقد العمل أو أعلن انه مستعد لمزاولة عمله فى هذه الفترة ولم يمنعه عن العمل الا سبب راجع الى رب العمل كان له الحق فى أجر ذلك اليوم » ومفاد هذا النص - على ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط أصلا لاستحقاق الأجر فى الحالة التى أفصح عنها أن يكون عقد العمل قائما على اعتبار ان الأجر التزام من الالتزامات المنبثقة عنه، مما مؤداه ان أحكام تلك المادة تنحسر عن حالة صدور قرار بفصل المطعون ضده طالما ان فصله ينهى عقد عمله ويزيل الالتزامات الناتجة عنه ومنها الالتزام بدفع الأجر.

(الطعن ٥٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١١ / ٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ص ٧٧٤)

مادة ٦٩٣

يجب على رب العمل الى جانب التزاماته المبينة فى المواد السابقة ان يقوم بالالتزامات التى تفرضها القوانين الخاصة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٥٩ سورى و٨٢٧ أردنى .

٣ - انتهاء عقد العمل

مادة ٦٩٤

(١) ينتهى عقد العمل بانقضاء مدته أو بانجاز العمل الذى أبرم من أجله ، وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٦٧٨ و٦٧٩ .

(٢) فان لم تعين مدة العقد بالاتفاق أو بنوع العمل أو بالغرض منه ، جاز لكل من المتعاقدين ان يضع حدا لعلاقته مع المتعاقد الآخر. ويجب فى استعمال هذا الحق ان يسبقه اخطار وطريقة الاخطار ومدته تبينهما القوانين الخاصة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦٠سورى و٦١٥عراقى و ٥٦٨ سودانى و٨٥١ تونسى و٩١٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٨٢٨ إودنى .

الشرح والتعليق :

توضح هذه المادة أحكام إنتهاء عقد العمل فنصت على أن عقد العمل ينتهى بإنقضاء مدته أو بإنجاز العمل الذى ابرم من أجله وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٦٧٨ و٦٧٩ التى تجيز أولاهما للعامل إذا كان العقد لمدة حياة العامل أو رب العمل

أو لأكثر من خمس سنوات أن يفسخ العقد بإرادته المنفردة بعد إنقضاء خمس سنوات دون تعويض على أن ينظر صاحب العمل الى ستة أشهر ، وتنص المادة الثانية فى فقرتها الثانية على أنه إذا استمر طرفا العقد المحدد المدة فى تنفيذه بعد إنقضاء مدته اعتبر منهما تجديدا للعقد لمدة غير معينة . والي جانب هاتين الحالتين أجاز قانون العمل إنهاء العقد المحدد المدة أو فسخه فى حالات كثيرة - ولو قبل نهاية مدته كما أجازها كذلك فى العقد غير المحدد المدة وذلك دون أية مسئولية عن التعويض .

وفى غير الحالات التى أجاز فيها القانون إنهاء عقد العمل المحدد المدة قبل نهاية مدته أو فسخه بالإرادة المنفردة سواء من العامل أم من صاحب العمل فإن من يقوم بإنهاء العقد أو فسخه قبل إنتهاء مدته بعدم تنفيذه يكون مسئولا مسئولية عقدية وفقا للقواعد العامة عن تعويض الأضرار الناجمة عن هذا الإنهاء أو الفسخ ولو قام مبرر لذلك .(١)

وتبين المادة ١١٠ من قانون العمل الجديد ١٢ لسنة ٢٠٠٣ حالات الإنهاء المشروع لعقد العمل غير محددة المدة ، على النحو التالى :

أ - من جانب العامل :

يجوز للعامل أن ينهى العقد غير محدد المدة بإرادته المنفردة بالشروط الآتية :

١ - أن ينهى العامل هذا العقد بلا مبرر مشروع أو كاف .

٢ - أن يتعلق هذا الإنهاء بظروف العامل الصحية والإجتماعية .

(١) راجع فى هذا الدكتور/ فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٧١٢ ومابعدها .

م ٦٩٤

٣ - أن يتم الإنهاء فى وقت مناسب لظروف العامل .

أما بالنسبة لرب العمل فإنه يجوز له أن ينهى العقد فى حدود ما ورد فى نص المادة ٦٩ من قانون العمل رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ .

أحكام القضاء:

التعبير عن الإرادة لا ينتج أثره اذا أثبت من وجه اليه انه لم يعلم به وقت وصوله ، متى كان عدم العلم لايرجع الى خطأ منه.

مفاد نص المادة ٩١ من القانون المدنى أن التعبير عن الارادة لا ينتج أثره اذا أثبت من وجه اليه انه لم يعلم به وقت وصوله وكان عدم العلم لايرجع الى خطأ منه .

(الطعن ٤٦٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٦٧)

عقد العمل غير المحدد . اعتباره منتهياً بإخطار أحد الطرفين بالرغبة فى انهائه . عدم مراعاة مهلة الإخطار لا يترتب عليه إلا الحق فى التعويض .

يجوز لكل من المتعاقدين فى عقد العمل غير المحدد المدة - وفقا لما تنص عليه المادتان ٦٩٤ و ٦٩٥ من القانون المدنى والمادة ٧٢ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ - ان يضع حدا لعلاقته مع المتعاقد الآخر . ويتعين لاستعمال أى من المتعاقدين هذه الرخصة ان يخطر المتعاقد معه برغبته مسبقا بثلاثين يوما بالنسبة للعمال المعينين بأجر شهرى وخمسة عشر يوما بالنسبة للعمال الآخرين ،فاذا لم تراع هذه المهلة لزم من نقض منهما

العقد أن يؤدى الى الطرف الآخر تعويضا مساويا لأجر العامل عن مدة المهلة أو الجزء الباقى منها ، مما مفاده اعتبار عقد العمل منتهيا بابلاغ الرغبة فى انهائه من أحد طرفيه الى الآخر . وأنه لا يترتب على عدم مراعاة المهلة القانونية الا مجرد التعويض .

(الطعن ٤٠٢ لسنة ٣٦ق جلسة ٢٤ / ٢ / ١٩٧٣ س٢٤ص ١٧١٧)

استحقاق العامل للأجر . شرطه . ان يكون عقد العمل ما زال قائما. فصل العامل . أثره . إنقضاء الالتزام بدفع أجره .

(الطعن٩٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٢٠٦)

العجز المبرر لإنهاء عقد العمل . هو العجز عن أداء العمل المتفق عليه بصفة دائمة ولو كان العامل قادرا على أداء اعمال أخرى من نوع مغاير . عدم التزام رب العمل باسناد عمل آخر اليه تنفيذا لتوجيه الأطباء .

(الطعن٨١٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٨٠ س ٣١ ص٩٩٦)

الأصل ان خدمة العامل تنتهى ببلوغه سن الستين . حق العامل فى الاستمرار فى العمل لمدة سنة أخرى من تاريخ نفاذ اللائحة ٣٣٠٩ لسنة ١٩٦٦ . شرطه . تحديد رب العمل سناً معينة للتقاعد . لا يرتب حقا مكتسبا للعامل .

(الطعن٣٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٣٤)

انهاء رب العمل للعقد غير محدد المدة بارادته المنفردة . أثره . انتهاء الرابطة العقدية ولو اتسم الانهاء بالتعسف .

(الطعن ١٢٤٣لسنة ٤٧ق جلسة ١٩ / ٤ / ١٩٨١س ٣٢ ص١١٧٢)

م ٦٩٤

لصاحب العمل انهاء عقد العمل غير المحدد المدة بإرادته المنفردة . أثره . إنقضاء الرابطة العقدية ولو إتسم بالتعسف . الاستثناء . كون الفصل بسبب النشاط النقابى.م٦٩٤،٦٩٥مدنى م ٧٢ و٧٤ ق ٩١ لسنة ١٩٥٩.

(الطعن ١٨٥٨ لسنة ٥١ق جلسة ١ / ٣ / ١٩٨٢س ٣٣ ص ٢٧٨)

إنهاء خدمة العامل فى ظل القانون رقم ٦١ لسنة ١٩٧١. خضوعها للأحكام المنصوص عليها فى ذلك القانون، ولأحكام قانون العمل فيما لم يرد فيه نص. قرار الانهاء. عدم خضوعه لرقابة القضاء إلا فيما يخص طلب التعويض. الاستثناء. الفصل بسبب النشاط النقابى م ٧٥ / ٦ق٩١ لسنة١٩٥٩.

(الطعن ٧٥٦لسنة ٤٩ ق جلسة ٨ / ١ / ١٩٨٤س ٣٥ ص ١٥٧)

حالات انتهاء خدمة العاملين بشركات القطاع العام . ورودها فى القانون ٤٨ لسنة١٩٧٨على سبيل الحصر . النقل من شركة الى أخرى . عدم اعتباره إنهاءا للخدمة ولو ورد بلفظ التعيين فى الشركة المنقول اليها العامل.

(الطعن١٧٦١لسنة ٥٣ ق جلسة ٦ / ٢ / ١٩٨٤س ٣٥ ص ١٠٥٤)

عدم اللياقة للخدمة صحيا . من أسباب انهاء خدمة العامل ، ثبوتها بقرار من الجهة الطبية المختصة . عدم جواز فصل العامل قبل نفاذ اجازته المرضية والاعتيادية ما لم يطلب العامل انهاء خدمته .

(الطعن٤٠٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٤س ٣٥ ص ١٠٥٤)

م ٦٩٤

التزام الطرف الذى ينهى عقد العمل بالإفصاح عن سبب إنهائه له . عدم إفصاحه عنه قرينة على ان الانهاء بغير مبرر . ذكر صاحب العمل سبب إنهاء العقد لا يكلفه اثبات صحته . التزام العامل باثبات ان الفصل بغير مبرر . إثباته عدم صحة سبب الفصل . دليل كاف على التعسف .

(الطعن ١٧٠١ لسنة ٥٣ ق جلسة ٧ / ٥ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١١٩٧)

قانون التأمينات الاجتماعية ٩٢ لسنة ١٩٥٩ . عدم سريانه الا على الوقائع والمراكز القانونية التى تحدث أو تنشأ فى ظله . انتهاء عقد عمل الطاعن لدى شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير قبل مضى سنتين على تاريخ العمل به وقبل صدور قرار من وزير الشئون الاجتماعية والعمل المركزى بتطبيق أحكامه على هذه الشركة - أثره - اعتبار مكافأة نهاية الخدمة المطالب بها بمنأى عن نطاق تطبيق أحكام ذلك القانون .

(الطعن ٤١٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٩٠٢)

العقد غير المحدد المدة . حق كل من طرفيه فى انهائه بالارادة المنفردة . شرطه . اخطار الطرف الآخر برغبته مسبقا .

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٥٧٥)

انهاء صاحب العمل للعقد غير المحدد المدة بارادته المنفردة . أثره . إنهاء الرابطة العقدية ولو اتسم الانهاء بالتعسف .

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٥٧٥)

م ٦٩٤

عدم مراعاة صاحب العمل لقواعد التأديب : لا يمنعه من فسخ العقد متى توافرت مبرراته .

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٧س ٣٨ص ٥٧٥)

انهاء خدمة العامل فى ظل القانون ٨ لسنة ١٩٧٨ . عدم خضوعه لرقابة القضاء الا فيما يتعلق بطلب التعويض. الاستثناء. الفصل بسبب النشاط النقابى. م٧٥ / ٦ من القانون ٩١ لسنة ١٩٥٩.

(الطعن ٣٢٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٧س ٣٨ص ٩٧٩)

عدم مراعاة قواعد تأديب العامل . لا يمنع صاحب العمل من فسخ العقد اذا توافر المبرر لذلك .

(الطعن ٣٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٨٨س ٣٩ص ٤٢٥)

إنهاء صاحب العمل للعقد غير المحدد المدة . أثره . إنقضاء الرابطة العقدية ولو اتسم الإنهاء بالتعسف . ليس للعامل إلا الحق فى التعويض إن كان اصابه ضرر . الاستثناء . الفصل بسبب النشاط النقابى .

(الطعن ٣٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٨٨س ٣٩ص ٤٢٥)

العجز المبرر لإنهاء عقد العمل . المقصود به .

(الطعن ٧٥٣ لسنة ٥١ ق جلسة ٩ / ٥ / ١٩٨٨س ٣٩ص ٩٤١)

حق صاحب العمل فى فسخ عقد العمل . مناطه . إخلال العامل بالتزاماته الجوهرية المترتبة عليه . وجوب تحلى العامل بالأمانة طوال مدة خدمته وعدم الخروج على مقتضيات الواجب فى اعمال وظيفته .

(الطعن ٤٠٤١ لسنة ٦٩ق جلسة ٣١ / ١٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٦٩٥

(١) اذا كان العقد قد أبرم لمدة غير معينة . ونقضه أحد المتعاقدين دون مراعاة لميعاد الإخطار أو قبل انقضاء هذا الميعاد ، لزمه أن يعوض المتعاقد الآخر عن مدة هذا الميعاد أو عن المدة الباقية منه ويشمل التعويض فوق الأجر المحدد الذى كان يستحق خلال هذه المدة جميع ملحقات الأجر التى تكون ثابتة ومعينة مع مراعاة ما تقضى به القوانين الخاصة .

(٢) واذا فسخ العقد بتعسف من أحد المتعاقدين كان للمتعاقد الآخر الى جانب التعويض الذى يكون مستحقا له بسبب عدم مراعاة ميعاد الاخطار ، الحق فى تعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ العقد فسخا تعسفيا .

ويعتبر الفصل تعسفيا اذا وقع بسبب حجوز أوقعت تحت يد رب العمل أو وقع هذا الفصل بسبب ديون يكون العامل قد التزم بها للغير .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦١ سورى و ٩١٨ عراقى و ٦٠٢ لبنانى و ٨٢٩ أردنى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة جزاء مخالفة قواعد الاخطار من قبل أحد المتعاقدين حيث أوجبت تعويضا يشمل فوق الأجر المحدد الذى كان يستحق خلال المدة التى مرت دون مراعاة ميعاد الإخطار أو قبل إنقضاء هذا الميعاد جميع ملحقات الأجر التى تكون ثابتة ومعينة.

وتعتبر المبالغ التى توازى مدة المهلة من قبيل التعويض يلتزم به الطرف الذى أخل بهذا الشرط .

وحكم المادة ٢/٦٩٥ من القانون المدنى ليس إلا تطبيقا لمبدأ عدم جواز التعسف فى استعمال الحق الذى ورد فى المادة الخامسة . ووفقا لهذه المادة يكون من أنهى العقد متعسفا فى إستعمال حقه . إذا لم يقصد بالإنهاء سوى الإضرار بالمتعاقد الآخر . أو كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتعادل البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها أو كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها غير مشروعة .

ولما كانت قواعد إنهاء العقد ذى المدة غير المحددة تتعلق بالنظام العام ، فإن إبراء العامل من التزامه بتنفيذ العمل ، خلال المهلة ، لايجوز أن يؤدى الى نقص فى أجره ، أو ضياع أية ميزة كان يحصل عليها لو انه قام فعلا بأدائه ، بحيث يظل فى نفس الوضع الذى يكون فيه لو كان قد نفذ المهلة ، لأن صاحب العمل، إذا كان يستطيع إعفاء العامل من تنفيذ عمله خلال المهلة ، فإنه لا يستطيع أن ينقص حقوقه المقررة له فيها بقواعد آمرة.(١)

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/حسن كيرة - المرجع السابق ص ١٠٦٨ .

أحكام القضاء :

عدم جواز شغل الشخص لأكثر من وظيفة واحدة . القانون ١٢٥ لسنة ١٩٦١ . التحاق أحد العاملين بشركات القطاع العام أثناء عمله بوظيفة بشركة أخرى فى ظل أحكام ذلك القانون . أثره . حرمانه من حق الاختيار. فصله من العمل بالشركة الأخيرة . اعتباره فصلا مبررا .

(الطعن ٧٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٥١٠)

القرار الجمهورى ١٩٣ لسنة ١٩٧١ بحساب مدة خدمة اعتبارية لبعض العاملين المعادين للخدمة ممن سبق فصلهم بغير الطريق التأديبى . عدم سريانه على من انتهت خدمته بانتهاء عقده دون فصل .

(الطعن ١٩٧١ لسنة ٤٩ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٨١ س٣٢ص١٢٩٢)

مبررات فصل العامل التى يذكرها صاحب العمل . اعتبارها نافية للتعسف من جانبه ما لم يثبت العامل عدم صحتها .

(الطعن ١٩٣٢ لسنة ٥٢ق جلسة ٣ / ٥ / ١٩٨٢س ٣٣ ص ٤٧٠)

اخطار العامل بانهاء العقد أو بفصله . وجوب ان يكون بكتاب مسجل . قانون العمل لم يستلزم له شكلا خاصا.

(الطعن ٤١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٧س ٣٨ص ٥٧٥)

الانقطاع عن العمل الذى يقوم سببا لانهاء خدمة العامل فى شركات القطاع العام . شرطه . ان يكون بدون سبب مشروع .

م ٦٩٥

انذار الفصل . وجوب توجيهه الى العامل المنقطع بعد اكتمال مدة الانقطاع المقررة .

(الطعن ١٣٠٢ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٩ / ١١ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٠٣٠)

سلامة قرار فصل العامل من عدمه . مناطه . الظروف والملابسات المحيطة به وقت الفصل لا بعده .

(الطعن ٧٧٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٥ / ١ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ١٥٠)

إنهاء خدمة العامل طبقا للقانون ٤٨ لسنة ٧٨ . مؤداه إنتهاء الرابطة العقدية ولو اتسم الانهاء بالتعسف . إعادة تعيينه بعد ذلك . إعتباره إمتداد للتعيين السابق . أثره . م ١٩ من القانون المشار اليه .

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٨٥٧)

إنهاء خدمة العامل فى ظل القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ . خضوعها للأحكام الواردة فى الفصل الثانى عشر من الباب الثانى منه . مؤداه . انتهاء الرابطة العقدية ولو اتسم الإنهاء بالتعسف . عدم خضوع القرار الصادر بالإنهاء لرقابة القضاء إلا فى خصوص طلب التعويض . الإستثناء . الفصل بسبب النشاط النقابى . م٦٦ ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إنهاء خدمة العامل فى ظل نظام العاملين بالقطاع العام الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ تسرى عليه الأحكام الواردة فى الفصل الثانى عشر من الباب الثانى منه وإن خلو هذا النظام من نص يجيز إلغاء قرار إنهاء خدمة العامل وإعادته إلى عمله مؤداه أن القرار الصادر

بإنهاء الخدمة لا يخضع لرقابة القضاء إلا فى خصوص طلب التعويض عن الضرر الناجم عنه لأن الأصل طبقاً لأحكام المادتين ٦٩٤ ، ٦٩٥ من القانون المدنى أن لصاحب العمل إنهاء العقد غير محدد المدة بإرادته المنفردة وأن هذا الإنهاء تنقضى به الرابطة العقدية ولو اتسم بالتعسف غاية الأمر أنه يترتب للعامل الذى أصابه ضرر فى هذه الحالة الحق فى التعويض واستثناء من هذا الأصل أجاز المشرع إعادة العامل إلى عمله رغم إنهاء صاحب العمل العقد إذ كان الفصل بسبب النشاط النقابى وهو ما تقرره المادة ٦٦ من قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ الذى يحكم واقعة الدعوى والتى تسرى فى هذا الخصوص على العاملين بالقطاع العام لعدم وجود نص فى هذا الشأن فى النظام الخاص بهم وذلك وفق ما تقضى به الفقرة الثانية من المادة الأولى من ذلك االنظام .

(الطعن ٨٩٦٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢ / ١٠ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠١٥)

حق كل من طرفى عقد العمل غير محدد المدة فى وضع حد لعلاقته بالمتعاقد الآخر المادتان ٦٩٤ ، ٦٩٥ مدنى . استعمال هذا الحق . مقتضاه . وجوب إخطار أى من المتعاقدين للآخر برغبته مسبقاً بثلاثين يوماً بالنسبة للعمال المعينين بأجر شهرى وخمسة عشر يوماً بالنسبة للعمال الآخرين . عدم مراعاة هذه المهلة . أثره . التزام من نقض العقد بأن يؤدى تعويضاً مساوياً لأجر العامل عن مدة المهلة أو الجزء الباقى منها . لا ينال من ذلك إغفال قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ النص على المهلة القانونية للإنذار . علة ذلك . مخالفة ذلك . خطأ فى تطبيق القانون .

م ٦٩٥

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز لكل من المتعاقدين فى عقد العمل غير محدد المدة - وفقاً لما تنص عليه المادتان ٦٩٤ ، ٦٩٥ من القانون المدنى أن يضع حداً لعلاقته مع المتعاقد الآخر ويتعين لاستعمال أى من المتعاقدين هذه الرخصة أن يخطر المتعاقد معه برغبته مسبقاً بثلاثين يوماً بالنسبة للعمال المعينين بأجر شهرى وخمسة عشر يوماً بالنسبة للعمال الآخرين فإذا لم تراع هذه المهلة لزم من نقض منهما العقد أن يؤدى إلى الطرف الآخر تعويضاً مادياً مساوياً لأجر العامل عن مدة المهلة أو الجزء الباقى منها ، لا يغير من ذلك أن المشرع فى قانون العمل الجديد رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ أغفل النص على هذه المهلة القانونية للإنذار إذ لا يمكن أنه يستفاد من هذا الإغفال إلغاء الحكم الوارد فى القانون المدنى والذى كان منصوصاً عليه صراحة فى قانون العمل الملغى ذلك لأنه لا يوجد فى الأعمال التحضيرية لقانون العمل الجديد ما يدل على اتجاه المشرع إلى تغيير الحكم المذكور ، فضلا عن أن المادة الثانية من مواد إصدار قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ قد نصت على أن « يلغى قانون العمل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ كما يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق ... » ولم تتعرض مواد الإصدار لأحكام القانون المدنى الخاصة بعقد العمل والواردة فى المواد من ٦٧٤ إلى ٦٩٨ ولذلك تظل هذه الأحكام قائمة تنظم مـا خلا قانون العمل من تنظيمه وطالما لا تتعارض مع ما نص عليه صراحة . لما كان ذلك وكان الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وانتهى إلى عدم أحقية الطاعن فى بدل مهلة الإنذار المطالب به تأسيساً على خلو قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ من النص عليه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١٦٦٨ لسنة ٦٠ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٤٠٨)

مادة ٦٩٦

(١) يجوز الحكم بالتعويض عن الفصل ولو لم يصدر هذا الفصل من رب العمل، اذا كان هذا الأخير قد دفع العامل بتصرفاته وعلى الأخص بمعاملته الجائره أو مخالفته شروط العقد، الى ان يكون هو فى الظاهر الذى أنهى العقد .

(٢) ونقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله لغير ما ذنب جناه ، لا يعد عملا تعسفيا بطريق غير مباشر اذا ما اقتضته مصلحة العمل ولكنه يعد كذلك اذا كان الغرض منه اساءة العامل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٦١ سورى و ٩١٨ عراقي و ٦٥٢ لبناني .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة حالة فصل العامل ونقله الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله .

من المسلم به أن فصل العامل نتيجة تنظيم العمل ، أو المترتب على نقص العمل ، خطأ أو عجزا ، لا يشوبه التعسف ، ولا يقيم ، بالتالى ، مسئولية صاحب العمل ، الذى يتوافر لديه

على حد تعبير الفقهاء ، « مبرر مشروع » (١) فى الحالة الأولى ، و « مأخذ مشروع » فى الحالة الثانية ، لفصل العامل .

ولكن قد يعمد صاحب العمل مضايقة منه لعامله الى القيام بتصرفات تعسفيه أو معاملة جائرة أو مخالفة شروط العقد أو نقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله لغير ذنب جناه دفعاً للعامل أن يكون هو فى الظاهر الذى أنهى العقد فيجوز للعامل المطالبة بالتعويض أما اللجوء الى التنفيذ العينى . إذا كان الإنهاء تعسفياً أو بلا مبرر ، فيراعى أن التنفيذ العينى بإجبار صاحب العمل على إعادة العامل المفصول أو إجبار العامل المنهى على الإستمرار فى خدمة صاحب العمل أمر غير سائغ ، لما فى ذلك من إعتداء على الحرية الشخصية أو حرية العمل من ناحية . ومن ارغام ينتفى معه حسن التعاون الواجب بين العامل وصاحب العمل مما يخل بمصلحة العمل من ناحية ثانية، ومن إخلال بهيبة صاحب العمل وسلطته على العمال مما يتهدد حسن سير المنشأة أخيراً .(٢)

ومن الجدير بالذكر أن الفقرة الثانية لهذه المادة توضح أن نقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله من الممكن الا يعتبر عملاً تعسفيا إذا ما إقتضت مصلحة العمل ذلك بشرط أن يبرأ من هدف الإساءة الى العامل .

---

(١) راجع فى هذا الدكتور/ محمود جمال الدين زكى - المرجع السابق ص١٩٠٤.

(٢) راجع فى هذا الدكتور/ حسن كيرة - المرجع السابق ص٨١٧.

أحكام القضاء :

سلطة رب العمل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض تقدير كفاية العامل ووضعه فى المكان الذى يصلح له بما يحقق مصلحة الانتاج ومن سلطته كذلك ان يكلف العامل عمل آخر غير المتفق عليه - ولا يختلف عنه اختلافا جوهريا وأن ينقله الى ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله متى اقتضت مصلحة العمل ذلك بحيث اذا رفض العامل النقل وسع صاحب العمل ان ينهى علاقة العمل .

(نقض جلسة ٢٤/١/١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٩٨)

لرب العمل سلطة تنظيم منشآته وتكليف العامل بعمل آخر غير المتفق عليه لا يختلف عنه اختلافاً جوهرياً متى اقتضت مصلحة العمل ذلك. ولو أدى الى نقص فى عمولته. رفض العامل. أثره. جواز انهاء رب العمل للعقد.

لرب العمل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة -سلطة تنظيم منشأته واتخاذ ما يراه من الوسائل لإعادة تنظيمها متى رأى من ظروف العمل ما يدعو إلى ذلك كما ان من سلطته تقدير كفاية العامل ووضعه فى المكان الذى يصلح له بما يحقق مصلحة الانتاج ، وله طبقا للمادة ١٩ من قانون عقد العمل الفردى رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ والفقرة الثانية من المادة ٦٩٦ من القانون المدنى أن يكلف العامل عملا آخر غير المتفق عليه لايختلف عنه اختلافا جوهريا وأن ينقله الى مركز أقل ميزه أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله متى اقتضت مصلحة العمل ذلك بحيث اذا رفض العامل النقل وسع صاحب العمل ان ينهى عقد العمل . وإذ كان الحكم المطعون فيه قد قرر تبعا لذلك ان

عمولة الطاعن - العامل - على المبيعات تحسب فى المنطقتين اللتين اختص بهما طبقا للتنظيم الجديد للعمل وخلص الحكم الى أن الشركة - رب العمل - لم تخل بالتزاماتها القانونية ازاء الطاعن حتى يجوز له أن يستقل بفسخ العقد مستنداً فى ذلك الى أسباب سائغة ، فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا .

(الطعن٤٤٤ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢/٢/١٩٧٢ س ٢٣ ص ١١٢)

وحيث انه مما ينعاه الطاعن بالسببين الثالث والرابع من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب ويقول بيانا لذلك ان الحكم أغفل الرد على أساس دعواه التى تستند الى الاختلاف الجوهرى بين عمله الذى كان يقوم به كصحفى متجول والعمل المنقول اليه بادارة الاعلانات ، كما خلص فى عبارة مجملة الى أن هذا النقل لم يصبه بضرر مادى أو أدبى بغير الرد على مستنداته المقدمة الى المحكمة الاستئنافية لأول مرة.

وحيث ان هذا النعى سديد ذلك ان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٦٩٦ من القانون المدنى على أن « نقل العامل الى مركز أقل ميزة أو ملاءمة من المركز الذى كان يشغله لغير ما - ذنب جناه لا يعد عملا تعسفيا بطريق غير مباشر اذا ما اقتضته مصلحة العمل ، ولكنه يعد كذلك اذا كان الغرض منه اساءه العامل » وفى المادة ٥٧ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ على أنه « لا يجوز لصاحب العمل ان يخرج على القيود المشروطة فى الاتفاق أو أن يكلف العامل بعمل غير متفق عليه الا اذا دعت الضرورة الى ذلك منعا لوقوع حادث أو لإصلاح ما نشأ عنه أو فى حالة القوة القاهرة على أن يكون ذلك

بصفة مؤقتة ، وله ان يكلف العامل بعمل غير متفق عليه اذا
كان لا يختلف عنه اختلافا جوهريا » يدل على أن نقل العامل
إلى مركز أقل ميزه أو ملاءمة من مركزه الذى يشمله يعد عملا
تعسفياً إذا تغيا الاساءة اليه ، ويمتنع على صاحب العمل تكليف
العامل بصفة دائمة بعمل غير عمله المتعاقد عليه يختلف عنه
اختلافا جوهريا ولكن يسوغ له ان يعهد اليه بعمل آخر غير
المتفق عليه ولو اختلف عنه اختلافا جوهريا اذا اقتضت ذلك
ضرورة ملجئة من دواعى العمل بشرط أن يكون هذا التغيير
مؤقتا فلا يدوم الا بالقدر اللازم لمواجهة هذه الضرورة ويزول
بزوالها . ولما كان البين من الأوراق ان الطاعن عمل ابتداء لدى
المؤسسة المطعون ضدها كمراسل صحفى لها بموسكو وبيروت.
ثم نقل الى ادارة الاعلانات بها اعتبارا من ١ / ١٢ / ١٩٦٢
وكانت شهادة نقابة الصحفيين التى قدمها الى المحكمة
الاستئنافية التى جاء بها أن عمل مندوب الاعلانات ليس من
الأعمال الصحفية تنبئ عن أن عمل الطاعن وبتلك الادارة يختلف
اختلافا جوهريا عن عمله كمراسل صحفى خارجى ، ولما كان
الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائى لأسبابه التى انتهى
فيها الى أن نقل الطاعن بمنأى عن الاساءة لانه نقل من موسكو
لعدم تجديد اقامته بها ومن بيروت لاغلاق مكتب المطعون ضدها
فيها وان وظيفته المنقول اليها لاتغاير فى طبيعتها وظيفته الأولى
ولم يلحقه الضرر المادى أو الأدبى من هذا النقل لعدم تغيير أجره
وذلك بغير ان يستظهر فى مدوناته دلالة شهادة نقابة الصحفيين
المشار اليها حالة ان الطاعن لم يرفع دعواه بالمنازعة فى النقل من
موسكو وبيروت وانما نازع بموجبها فى نقله الى عمل بادارة
الاعلانات يختلف اختلافا جوهريا عن عمل المراسل الصحفى

م ٦٩٦

الخارجى المتفق عليه أصلا، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب .

(الطعن ٩٤٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ١ / ٣ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٦٦٧)

الحكم المستحدث الوارد فى نص م٦٥ ق١٣٧ لسنة ١٩٨١ . لا يمنع صاحب العمل من فسخ عقد العمل وفصل العامل بإرادته المنفردة دون العرض على اللجنة الثلاثية إذا توافر المبرر المشار إليه فى المادة ٦١ منه . قرار الفصل فى هذه الحالة ينهى عقد العمل . أثره . سريان تقادم دعوى العامل بالتعويض من هذا الوقت . م٦٩٨ / ١ مدنى .

(الطعن ١٥٩ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٩ / ٥ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٠٤٣)

حق صاحب العمل فى نقل العامل وفقاً لما تقتضيه مصلحة العمل . شرطه . استيفاء قرار النقل الشروط والأوضاع المقررة . ليس للعامل حق البقاء فى وظيفة أو مكان معين . مخالفة ذلك . خطأ .

(الطعن ٦٢٦٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٠ / ١٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الإستدلال وفى بيان ذلك تقول ، إنه رغم حصولها على أجازة بدون مرتب - معتمدة من رئيس مجلس الإدارة - لمدة ستة أشهر بدءاً من ٢٣ / ٢ / ١٩٨٥ إلا أن الحكم المطعون فيه أعتبر قرار المطعون ضدها بإنهاء خدمتها لإنقطاعها عن العمل مبرراً لمجرد أنها لم تتخذ إجراءات إخلاء طرفها قبل قيامها بالأجازة فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

م ٦٩٦

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العبرة فى سلامة قرار الفصل وفيما إذا كان صاحب العمل قد تعسف فى فصل العامل أو لم يتعسف بالظروف والملابسات التى كانت محيطة به وقت الفصل لا بعده ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها منحت الطاعنة أجازة بدون مرتب لمدة ستة أشهر تبدأ من ١٩٨٥/٢/٢٣ ورغم ذلك أنذرتها بالغياب ثم قامت بإنهاء خدمتها إعتباراً من هذا التاريخ فإن هذا الإنهاء يكون غير مبرر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر إنهاء عقد عمل الطاعنة غير مشوب بالتعسف لمجرد أنها لم تتخذ إجراءات إخلاء طرفها قبل قيامها بالأجازة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الإستدلال بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن . على أن يكون مع النقض الإحالة .

(الطعن ٧٤٤٤ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٨ لم ينشر بعد)

صاحب العمل . سلطته فى تنظيم وإدارة منشأته ووضع العامل فى المكان الذى يصلح له . عدم جواز فرض العامل قسرا عليه فى وظيفة معينة . علة ذلك .

(الطعن ٤٤٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٦٤٤ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥ لم ينشر بعد)

مادة ٦٩٧

(١) لا ينفسخ عقد العمل بوفاة رب العمل ، مالم تكن شخصيته قد روعيت فى ابرام العقد ، ولكن ينفسخ العقد بوفاة العامل .

(٢) ويراعى فى فسخ العقد لوفاة العامل أو لمرضه مرضا طويلا أو لسبب قاهر آخر من شأنه ان يمنع العامل من الاستمرار فى العمل للأحكام التى نصت عليها القوانين الخاصة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٩٧ ليبى و ٦٦٣ سورى و ٩٢٣ عراقى و ٦٤٣ لبنانى و ٥٧٢ سودانى و٣/٨٥١ تونسى و٨٣٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

المادة ٩٦٧ مستمدة من تقنين الالتزامات السويسرى م ٣٣٥ فقرة ١ و ٢ .

أما المادة ٩٦٨ فقد استمد المشروع المبادئ الواردة بها من التقنين الايطالى (م ١٣ من المرسوم بقانون ١٣ نوفمبر سنة ١٩٢٤ المتعلق بالعمل الخاص) . والحكم الوارد به تقتضيه دواعى العدالة وحماية العامل حتى يضمن ، اذا منعه مرض أو سبب آخر قاهر عن مزاولة عمله ، تعويضا مناسبا ، وكذلك يطمئن ، فى حالة

وفاته من كان يعوله ويعتمد عليه فى تكسبه من زوج أو فروع أو أصول . والنص يحدد التعويض فى هذه الحالات بمقدار التعويض المقرر فى حالة الفصل دون اخطار سابق . ولما كان التعويض بحدوده السابقة غير مرهق لرب العمل ، فان المشروع لم يقصره على حالة الوفاة أو المرض ، بل جعله شاملا لكل الحالات التى يحول فيها سبب قاهر بين العامل ومزاولة عمله . ثم هو تشجيعا لأرباب الاعمال على انشاء صناديق المعاشات ونظام التأمين ضد الحوادث وتخفيفا عليهم فى الوقت نفسه ، يقرر فى الفقرة الثالثة انه يخصم من التعويض كل ما قبضه أو يقبضه العامل من هذه الصناديق أو شركات التأمين .

وفيما يتعلق بالمرض الذى يترتب عليه انهاء العقد ، يجب بداهة ان يكون من الخطورة بحيث يبرر ذلك . فاذا لم يكن كذلك ، فانه لايترتب عليه أى أثر فى التزامات رب العمل قبل العامل . ومن التقنينات ما يضع حدا معينا للمرض غير الخطير الذى لايترتب عليه انهاء العقد (كالتقنين البلجيكى م٨ من قانون ٧ ابريل سنة ١٩٢٢ الذى يحدده بمدة ٣٠ يوما) ، ومنها ما يقرر معيارا مرنا كالمرض من خلال فترة ليست بذات أهمية (التقنين الالمانى م ٦١٦) ، أو لمدة قصيرة نسبيا (تقنين الالتزامات السويسرى م ٣٣٥) ، أو لمدة قصيرة (التقنين البولونى م٤٥٩) . [1]

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام فسخ العقد لوفاة رب العمل فالاصل ان شخصية صاحب العمل لاتكون محل اعتبار فى العقد ، ولذلك لايترتب على وفاته فى المبدأ ما يترتب على وفاة

(١) راجع المجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ١٧٨ .

العامل من انفساخ العقد بل يستمر العامل مرتبطا بالعقد مع ورثة صاحب العمل .

أما اذا كانت شخصية صاحب العمل قد روعيت ـ خلافا للاصل [١] فى إبرام العقد ، كما لو كان طبيبا أو محاميا ، فينفسخ العقد بوفاته ، سواء كان محدد المدة أو غير محدد المدة.

وأوضحت المادة انه ينتهى عقد العمل بوفاة العامل أيا كان سبب الوفاة ، فلا يلتزم ورثته بالعمل لحساب صاحب العمل .

وقد كان قانون العمل القديم رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ ينص على انتهاء العقد بوفاة العامل (م٨١) وكان لفظ الوفاة واردا على اطلاقه ولكن كان العمل يجرى على تفسيره بأنه هو الموت الطبيعى فقط وقد استحدث المشرع فى المادة ١٢٣ من القانون ١٢ لسنة ٢٠٠٣ « الموت الحكمى» وهو اعتبار العامل ميتا اذا توافرت الشروط القانونية لحالة الفقد وبالتالى للموت الحكمى ، لانه قد لاتتحقق وفاة الشخص ولكن لا تتحقق حياته كذلك وهذا ما يسمى بالمفقود أو الغائب .

أحكام القضاء :

لا يعتبر مرض العامل بذاته - قبل صدور قوانين العمل الفردى - وبعد صدورها من الأسباب التى تؤدى الى انفساخ العقد بين العامل ورب العمل بقوة القانون ومن تلقاء نفسه ، بل يجب ان يقوم الدليل فى الدعوى على ان رب العمل أعرب عن نيته فى غير تعسف فى انهاء العقد بسبب هذا المرض ، فاذا لم

---

(١) راجع الدكتور / حسين كيرة - المرجع السابق ص ٦٧٤ .

م ٦٩٧

يقم الدليل على رغبة رب العمل فى فسخ العقد بل كانت الوقائع تدل على استمراره ، فانه لا يكون ثمة سند للقول بحصول فسخ ضمنى .

(نقض جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٥٨ س٩ مج فنى مدنى ص ٩٥١)

التزام العامل باخطار جهة العمل بمرضه خلال ٢٤ ساعة من تخلفه عن العمل . التصريح له بالاجازة المرضية واعتماد الاجازة التى قررها الطبيب الخارجى . منوط بالجهة الطبية المختصة ، انقطاعه عن عمله دون اذن المدد المحددة لانهاء الخدمة . أثره . اعتباره مقدماً استقالته بشرط انذاره كتابة بعد اكتمال مدة الانقطاع المقررة . م ١٠٠ ق ٤٨ لسنة ١٩٧٨ .

(الطعن ٦٢٨٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١٧ / ١٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تقديم العامل استقالته . قبولها . أثره . انتهاء خدمته . اعادته الى عمله عقب ذلك . اعتباره تعيينا جديدا منبت الصلة بالوظيفة السابقة .

(الطعن ١٠٩١ لسنة ٦٩ق جلسة ١١ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

المكافأة بسبب الاستقالة . ماهيتها . اعتبارها بحسب الاصل تبرعا من صاحب العمل . اعتبارها جزءا من الاجر . شرطه . ان تكون مقررة فى عقود العمل أو الانظمة الاساسية للعمل أو جرى العرف بمنحها . توافر العرف . مناطه .

(الطعن ٨١٣ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٨ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

استمرار العامل فى أداء عمله بموافقة صاحب العمل بعد تقديمه استقالته أو قبولها . أثره . عدم انتهاء عقد العمل .

(الطعن ٢٦٩ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٢ / ٢ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

انقطاع العامل بشركات قطاع الاعمال عن العمل بغير اذن المدة المحددة بالمادة ٨٥ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ ،مؤداه. اعتباره قرينة على استقالته . أثره . لجهة العمل انهاء خدمته . شرطه . ان يسبق الانهاء انذاره كتابة بعد غيابه لمدة سبعة أيام فى حالة الغياب المتصل وخمسة عشر يوما فى حالة الغياب المتقطع . عدم استلزام استلام العامل للانذار طالما وجه اليه فى محل اقامته الذى أفصح عنه لجهة العمل .

(الطعن ١٤٧٦ لسنة ٦٩ق جلسة ١٩ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

العاملون بشركات القطاع العام . انتهاء خدمتهم بصدور قرار بقبول الاستقالة أو مضى ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها . تعليق الاستقالة على شرط أو اقترانها بقيد . أثره . عدم انتهاء خدمتهم الا اذا تضمن قرار قبول الاستقالة اجابته الى طلبه .

(الطعن ٦٩٦٢ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٦ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الانقطاع عن العمل دون اذن المدة المحددة وفقا للمادة ٨٥ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ . أثره . اعتبار العامل مستقيلا . مؤداه . لجهة العمل انهاء خدمته . شرطه . ان يسبق الانهاء انذاره كتابة بعد غيابه لمدة سبعة أيام فى حالة الغياب المتصل وخمسة عشر يوما فى حالة الغياب المتقطع . عدم

م ٦٩٧

الاعتداد بالانذار قبل اكتمال هذه المدة . التراخى فى ارسال الانذار الى ما بعد اكتمال هذه المدة . لاخطأ . علة ذلك .

(الطعن ٨٧٢ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٤ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

انقطاع العامل عن عمله أكثر من عشرة أيام متصلة أو عشرين يوما متقطعة خلال سنة واحدة دون عذر مقبول . أثره . اعتباره مقدما استقالته . شرطه . انذاره . بعد مضى خمسة أيام فى حالة الانقطاع المتصل وعشرة أيام فى حالة الغياب المتقطع . م٧١ ق ١٣٧ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٥٤ لسنة ٦٣ق جلسة ١٧ / ٦ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٦٩٨

(١) تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد ، الا فيما يتعلق بالعمالة والمشاركة فى الأرباح والنسب المئوية فى جملة الايراد ، فان المدة فيها لاتبدأ الا من الوقت الذى يسلم فيه رب العمل الى العامل بيانا بما يستحقه بحسب آخر جرد .

(٢) ولا يسرى هذا التقادم الخاص على الدعاوى المتعلقة بانتهاك حرمة الاسرار التجارية أو بتنفيذ نصوص عقد العمل التى ترمى الى ضمان احترام هذه الأسرار .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٩٨ ليبى و ٦٦٤ سورى و ٩٢٥عراقى و ٥٧٣ سودانى و٩٢٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة ١/٨٣١ أردنى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام تقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وبما ان قانون العمل لم يتضمن نصوصا متعلقة بالتقادم ، ولذلك يخضع التقادم فى شأن عقود العمل جميعا ـ سواء الخاضع منها للتقنين المدنى والخاضع لتقنين العمل ـ للأحكام

الواردة في التقنين المدني ـ . وقد أنشأ هذا التقنين تقادما خاصا بالدعاوى الناشئة عن عقد العمل ، اذ نص على ان «تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد» .[1]

هذا ويخرج من الدعاوى التي يسرى عليها تقادم المادة ٦٩٨ مدني الدعاوى التي استثناها المشرع بنص خاص أو جعل لها مدة تقدم أخرى ومنها :[2]

(أ) الدعاوى المتعلقة بانتهاك حرمة الاسرار التجارية أو بتنفيذ نصوص عقد العمل التي ترمى الى ضمان احترام تلك الاسرار ، فان هذه الدعاوى تخضع للقواعد العامة في التقادم وذلك لان التزام العامل بالمحافظة على أسرار العمل الصناعية أو التجارية وتنفيذه انما يمتدان الى ما بعد انتهاء العقد .

(ب) دعاوى التعويض أو المعاش عن اصابات العمل أو تعويض الدفعة الواحدة أو المطالبة بالتأمينات الاجتماعية الاخرى ذلك لان هذه الدعاوى ليست ناشئة عن عقد العمل وانما أساس الالتزام فيها مباشرة هو قانون التأمينات الاجتماعية .

أحكام القضاء :

تقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل م ٦٩٨ مدني عدم قيامه على قرينة الوفاء. لامحل لتوجيه يمين الإستيثاق.

---

(١) راجع الدكتور / حسين كيرة - المرجع السابق ص ٨٦٥ .

(٢) راجع الدكتور / فتحى عبد الصبور - المرجع السابق ص ٩٠٣ وما بعدها .

م ٦٩٨

التقادم المنصوص عليه فى المادة ٦٩٨ من القانون المدنى - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - لا يقوم على قرينة الوفاء المؤسس عليها التقادم المنصوص عليه فى المادة ٣٧٨ من القانون المدنى ، وهى مظنة رأى الشارع توثيقها بيمين الاستيثاق من المدعى عليه ، بل يقوم على اعتبارات من المصلحة العامة هى ملاءمة استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والمواثبة الى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل سواء . ومن ثم فهو . لا يتسع لتوجيه يمين الاستيثاق لاختلاف العلة التى يقوم عليها ويدور معها .

(الطعن٤٦٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩/١/١٩٧٢ س ٢٣ص ٦٧)

تقادم المادة ٦٩٨ مدنى . سريانه على دعاوى التعويض عن الفصل التعسفى باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل .

لما كان التقادم المنصوص عليه فى المادة ٦٩٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يسرى على دعاوى التعويض الناشئة عن الفصل التعسفى باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل - وإذ كان الثابت من الأوراق ان الطاعن فصل من العمل فى ٣٠/٤/١٩٥٨ بينما لم يرفع دعوى التعويض بطلبه الا فى جلسة ١٤/٨/١٩٦٢ وبعد مضى أكثر من سنة من تاريخ الفصل ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى قضائه الى سقوط الحق فى طلب التعويض بالتقادم ، فانه لايكون قد خالف القانون ، ولا يؤثر فى ذلك انه استند فى قضائه الى نص المادة ١٧٢ من القانون المدنى . ذلك انه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - انه لا يبطل الحكم اذا وقع فى

أسبابه خطأ فى القانون مادام هذا الخطأ لم يؤثر على النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها .

(الطعن ٣٩٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٨ س ٢٣ ص ٣٦٣)

التقادم الحولى . م ٦٩٨ مدنى . قاصر على الدعاوى الناشئة عن عقد العمل عدم سريانه على الدعاوى الناشئة عن قانون التأمينات الاجتماعية ٦٣ لسنة ١٩٦٤ .

إذ كانت هيئة التأمينات الاجتماعية - المطعون ضدها - تستند فى مطالبة الطاعن بالمبلغ الذى طلب إعفائه منه الى ما تفرضه فى جانبه أحكام التأمينات الاجتماعية الصادر بالقانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ من التزامات باعتباره رب عمل ، وكانت هذه التزامات ناشئة عن ذلك القانون مباشرة ٦٨٨ من القانون المدنى هو تقادم خاص بالدعاوى الناشئة عن عقد العمل راعى المشرع فيه ملاءمة استقرار الأوضاع المترتبة على هذا العقد والمؤدية الى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على السواء ، فلا يسرى على تلك الالتزامات وإنما تسرى فى شأن تقادمها القواعد العامة للتقادم . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بالتقادم المستند الى تلك المادة لايكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ١٢١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/٦/١١ س ٢٨ ص ١٤٢٠)

دعوى العامل بالمطالبة بحقوقه العمالية قبل انقضاء سنة من وقت انتهاء العقد ، اعتبار الدعوى مرفوعة فى الميعاد (م ٦٩٨ مدنى) ، لا يغير من ذلك ان يكون العامل قد عدل طلباته بالزيادة بعد انقضاء تلك المدة عن حقوق استجدت له.

م ٦٩٨

إذ كان الثابت ان الطاعن أقام الدعوى فى ١٩٦٥/٢/٢٧ بالمطالبة بحقوقه العمالية المرتبه له على الفصل قبل إنقضاء سنه من وقت إنتهاء عقد عمله الذى فصل منه فى ١٩٦٤/٥/٦ أى خلال الميعاد الذى يجرى به نص المادة ١/٦٩٨ من القانون المدنى، وكان الطاعن إذ عدل طلباته أثناء سير الدعوى أمام محكمة أول درجة فى ١٩٦٦/٩/٢٩ إنما عدلها بالزيادة ولتشمل حقوقا أخرى إستجدت له بعد تاريخ رفعها دون التنازل عن أى من طلباته الأولى فيها ،فإن مطالبته بتلك الحقوق تظل قائمة أمام المحكمة دوام المطالبة القضائية بها دون أن يلحقها السقوط .

(الطعن ٢١٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٨/٣/١٨ س ٢٩ ص ٧٨٦)

المانع من المطالبة بالحق كسبب لوقف التقادم . عدم جواز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

ان تقدير المانع من المطالبة بالحق والذى يعتبر سببا لوقف التقادم عملا بالمادة ٣٨٢ من القانون المدنى يقوم على عناصر واقعية يجب طرحها أمام محكمة الموضوع لتقول كلمتها فيها ، ولا يجوز عرضها ابتداء على محكمة النقض ، واذ كان الثابت من مراجعة الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسبق ان تمسك بأى سبب من أسباب وقف التقادم أو انقطاعه ، وكان الطاعن لم يقدم من جانبه ما يثبت انه أثار هذا الدفاع أمام محكمة الموضوع ، فان هذا النعى يكون غير مقبول .

(الطعن ١٤١٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٩ س ٣٠ ص ٤١٨)

وحيث ان هذا النعى فى غير محله ، ذلك انه لما كان الثابت من بيانات الحكم المطعون فيه ان الطاعن فصل من عمله لدى المطعون ضده فى ١٩٦٨/١٠/٢٥ ولم يعلن المطعون ضده بطلب الأجر والمكافأة الا فى ١٩٧١/٧/٣٠ ، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن اتهام العامل وتقديمه للمحاكمة بشأن هذا الاتهام وقيام الدعوى الجنائية قبله لا يعتبر مانعا يتعذر معه رفع دعواه بطلب الأجر والمكافأة وبالتالى لا يصلح سببا لوقف مدة سقوطها بالتقادم وفقا للقواعد العامة فى القانون ، فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر وأيد قضاء الحكم الابتدائى بسقوط هذا الطلب بالتقادم وفقا للمادة ١/٦٩٨ من القانون المدنى ، يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب لا أساس له .

(الطعن ٩١٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/١١/٢٥ س ٣٠ ص ٦٢)

ومن حيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وقال فى بيان ذلك ان الحكم - الذى أيد حكم محكمة الدرجة الأولى وأخذ بأسبابه - أقام قضاءه بسقوط الدعوى على أن قرار فصل الطاعن - صدر فى ١٩٧٠/٤/٢٨ وأقيمت دعوى المطالبة بالتعويض فى ١٩٧٢/١/٦ بعد مضى سنة على انتهاء علاقة العمل واكتمال مدة التقادم المنصوص عليها بالمادة ٦٩٨ من القانون المدنى ، فى حين ان الطاعن استلم الاخطار بالفصل من العمل فى ١٩٧٠/٥/٢٦ فتبدأ مدة التقادم من هذا التاريخ ، وقبل اكتمالها عدل طلباته أمام محكمة بنها للأمور المستعجلة فى الدعوى رقم ٣٩ لسنة ١٩٧١ بجلسة ١٩٧١/٤/٢٨ الى مطالبته المطعون ضدها بالتعويض عن هذا

الفصل ، فتكون دعواه قد أقيمت قبل انقضاء سنة على تاريخ اعلانه بقرار الفصل .

ومن حيث ان هذا النعي في محله ، ذلك ان النعي فى المادة ٦٩٨ من القانون المدنى على أن : « تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد ... » وفى المادة ٣٨٣ على أن : «ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة .. » ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن دعوى المطالبة بالتعويض عن الفصل التعسفى تسقط بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل ، وأن هذه المدة هى مدة تقادم يرد عليها الوقف والانقطاع وأن رفع دعوى التعويض أمام محكمة غير مختصة يقطع مدة التقادم.

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع انه طالب بالتعويض عن فصله أمام محكمة بنها للأمور المستعجلة بجلسة ١٩٧١/٤/٢٨ أثناء نظر طلب وقف قرار الفصل المطروح على تلك المحكمة وأن هذه المطالبة تقطع مدة السنة التى حددها القانون لسقوط دعواه والتى لم تكن قد اكتملت بعد ، وكان قضاء محكمة الأمور المستعجلة بعدم قبول دعوى وقف قرار الفصل لا يمنع من أن ينتج الطلب الاحتياطى بالتعويض المبدى أمامها لأثره فى قطع التقادم منذ ابدائه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن : « المطالبة بالتعويض لاتعتبر استمراراً للاجراءات السابقة بشأن وقف قرار الفصل أو الغائه ولا يتسع لها نطاقها » ورتب

على ذلك ان الطلب الاحتياطى بالتعويض أمام محكمة الأمور المستعجلة لا يقطع التقادم ، فانه يكون قد خالف القانون ، وقد حجبه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعن فى هذا الخصوص مما يكون معه - فضلا عن مخالفة القانون - قاصر التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن ٦١٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٦٦)

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول ان اتهام المطعون ضدها له بالاختلاس وتقديمه بسببه للمحاكمة الجنائية يعتبر مانعا مما يتعذر معه اقامة دعواه بالتعويض عن الفصل التعسفى ويوقف سريان تقادمها فلا تحتسب مدة السنة باعتبارها مدة تقادم الا من تاريخ الحكم بالبراءة الصادر فى ٤ / ١ / ١٩٧٣ ، واذ جرى الحكم المطعون فيه على خلاف ذلك ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك لانه لما كان اتهام العامل وقيام الدعوى الجنائية قبله وتقديمه للمحاكمة بشأن هذا الاتهام لا يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مانعا يتعذر معه رفع دعواه بالتعويض عن فصله بغير مبرر وبالتالى لا يصلح سببا لوقف مدة سقوطها بالتقادم وفقا للقواعد العامة فى القانون. لما كان ذلك ، وكان الثابت فى الأوراق ان الطاعن فصل من عمله لدى المطعون ضدها فى ٣٠ / ١٠ / ١٩٦٩ بينما أقام دعواه فى ١١ / ٣ / ١٩٧٣ ، فان الحكم المطعون فيه اذ جرى قضاؤه على سقوط الدعوى بالتقادم كنص المادة ٦٩٨ من القانون

المدنى يكون قد التزم صحيح القانون ومن ثم فلا أساس لما ينعى به عليه فى هذا الخصوص .

(الطعن ٨٨٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٦٠٩)

دعوى التعويض عن الفصل التعسفى . من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تقادمها بإنقضاء سنة . بدء سريانها من تاريخ إخطـار العامل بقرار إنهاء خدمته أو علمه يقينيا . م ٦٩٨ مدنى .

يدل النص فى المادة ٦٩٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن دعوى المطالبة بالتعويض عن الفصل التعسفى . تسقط بالتقادم بإنقضاء سنه تبدأ من وقت إنتهاء المدة بإعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وإذ كان القانون قد أجاز لكل من طرفيه إنهاءه بإرادته المنفردة ، وكان التعبير عن هذه الإرادة لا ينتج أثره إذا أثبت من وجه إليه إنه لم يعلم به وقت وصوله وكان عدم العلم لا يرجع إلى خطأ منه وفقاً لنص المادة ٩١ من القانون المدنى فإن مؤدى ذلك أن إنهاء رب العمل لعقد العمل بإرادته المنفردة لا ينتج أثره وبالتالى لا يبدأ منه التقادم الحولى المسقط للدعاوى الناشئة عن هذا العقد إلا من وقت إخطار العامل بهذا الإنهاء إخطاراً صحيحاً أو علمه به علماً يقيناً .

(الطعن ٤٩٩ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٦٧٥)

الحكم المستحدث الوارد فى نص م٦٥ ق١٣٧ لسنة ١٩٨١ لا يمنع صاحب العمل من فسخ عقد العمل وفصل العامل بإرادته المنفردة دون العرض على اللجنة الثلاثية إذا توافر المبرر المشار إليه

في المـــادة ٦١ منه . قرار الفصل في هذه الحالة ينهي عقد العمل . أثره . سريان تقادم دعوى العامل بالتعويض من هذا الوقت . م٦٩٨/ ١ مدني.

(الطعن ١٥٩ لسنة٥٧ق - جلسة٩/ ٥/ ١٩٩١ س٤٢ ص١٠٤٣)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد . النزول عن التقادم عمل قانوني من جانب واحد يتم بمجرد إرادة المتنازل وحدها بعد ثبوت الحق فيه . مخالفة ذلك . خطأ في تطبيق القانون. المادتان ٣٨٨ ، ٦٩٨ مدني .

مـــؤدى نص المادتين ٦٩٨ ، ٣٨٨ من القـــانون المدني أن الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد إلا فيما يتعلق بالعمالة والمشاركة في الأرباح والنسب المئوية في جملة الإيراد فإن المدة فيها تبدأ من الوقت الذي يسلم فيه رب العمل إلى العامل بياناً بما يستحقه بحسب آخر جرد ، وأن النزول عن التقادم بسائر أنواعه عمل قانوني من جانب واحد يتم بمجرد إرادة المتنازل وحدها بعد ثبوت الحق فيه ولا يخضع لأي شرط شكلي فكما يقع صراحة بأي تعبير عن الإرادة يفيد معناه يجوز أن يكون ضمنياً يستخلص من واقع الدعوى ومن كافة الظروف والملابسات المحيطة التي تظهر منها هذه الإرادة بوضوح لا لبس فيه ولما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكو بأن الشركة المطعون ضدها نزلت عن التقادم بعد أن أكتملت مدته وذلك بإصدارها قراراً سنة ١٩٨٦ بأحقية من أحيلوا للمعاش من ٦/ ٨/ ١٩٨١ في المقابل النقدي لمتجمد الإجازات وبصرف مبالغ مالية مؤقتة لهم تحت الحساب ، وإذ أقام

الحكم المطعون فيه قضاءه على أنه لا يجوز التمسك بإجراءات قطع التقادم بعد إكتمال مدته وحجب بذلك نفسه عن بحث دفاع الطاعنين سالف البيان فإنه يكون فضلاً عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه القصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن ١٧٠٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٣٧٩)

إقامة الدعوى بطلب بطلان قرار إنهاء الخدمة خلال الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٦٩٨ مدنى . أثره . إضافة طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عنه دون التنازل عن الطلبات الأولى فيها يظل قائماً أمام المحكمة دوام المطالبة القضائية به دون أن يلحقه السقوط .

النص فى المادة ١٢٤ من قانون المرافعات على أن « للمدعى أن يقدم من الطلبات العارضه : ١- ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلى أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدعوى ...» وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن طلب التنفيذ العينى والتنفيذ بطريق التعويض قسيمان يتقاسمان تنفيذ التزام المدين ويتكافآن قدراً فيجوز للعامل الذى أقام دعواه بطلب التنفيذ العينى بإلغاء قرار إنهاء خدمته وإعادته إلى عمله جبراً عن صاحب العمل أن يطلب التنفيذ بطريق التعويض إن كان له مقتض . لما كان ذلك وكانت الطاعنة لا تجادل فى أن الدعوى المرفوعة من المطعون ضده بطلب إلغاء قرار إنهاء خدمته قد أقيمت قبل انقضاء سنة من تاريخ إنهاء عقد عمله الذى فصل منه فى خلال الميعاد الذى يجرى به نص المادة ٦٩٨ من القانون المدنى فإن إضافة طلب التعويض عن الإضرار الناجمة عن هذا الإنهاء دون التنازل عن طلباته الأولى فيها يظل قائما أمام المحكمة

دوام المطالبة القضائية به دون أن يلحقه السقوط وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعنة بسقوط طلب التعويض بالتقادم الحولى فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن ٦٤٢ لسنة ٦١ق جلسة ١٢/ ٥ / ١٩٩٤ س٤٥ ص٨٤٠)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد . النزول عن التقادم عمل قانونى من جانب واحد يتم بمجرد إرادة المتنازل وحده بعد ثبوت الحق فيها. مخالفة ذلك . خطأ وقصور. م ٦٩٨ مدنى .

مؤدى نص المادتين ٦٩٨ ، ٣٨٨ من القانون المدنى أن الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد إلا فيما يتعلق بالعمالة والمشاركة فى الأرباح والنسب المئوية فى جملة الإيراد فإن المدة فيها تبدأ من الوقت الذى يسلم فيه رب العمل إلى العامل بياناً بما يستحقه بحسب آخر جرد وأن النزول عن التقادم بسائر أنواعه عمل قانونى من جانب واحد يتم بإرادة المتنازل وحدها بعد ثبوت الحق فيه ولا يخضع لأى شرط شكلى فكما يقع صراحة بأى تعبير عن الإرادة يغير معناه يجوز أن يكون ضمنياً يستخلص من واقع الدعوى ومن كافة الظروف والملابسات المحيطة التى تظهر منها هذه الإرادة بوضوح لا لبس فيه لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا بأن الشركة المطعون ضدها نزلت عن التقادم بعد أن أكتملت مدته وذلك بإصدارها قراراً فى سنة ١٩٨٦ بأحقية من أحيلوا إلى المعاش من ٦/ ٨/ ١٩٨١ فى المقابل النقدى لمتجمد الإجازات وبصرف مبالغ مؤقتة لهم تحت الحساب فإذ أقام الحكم

المطعون فيه قضاءه على أنه لا يجوز التمسك بإجراءات قطع التقادم بعد إكتمال مدته وحجب بذلك نفسه عن بحث دفاع الطاعنين سالف البيان فإنه يكون فضلاً عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه القصور فى التسبيب .

(الطعن ٣٩٣٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٣ / ٤ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٦٢٧)

سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم . ٦٩٨ مدنى . يرد على التعويض عن الفصل التعسفى والمطالبة بالأجور كما يسرى على دعاوى بطلان قرار الفصل أو قرار الوقف . العلم بانتهاء العقد الذى يبدأ منه التقادم يكون من تاريخ إخطار العامل بالقرار أو علمه به علماً يقينياً .

المقرر - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم وفقاً للمادة ٦٩٨ من القانون المدنى إنما راعى الشارع فيه استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والمواتبة إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على حد سواء وهو يسرى على دعاوى التعويض عن الفصل التعسفى والمطالبة بالأجور كما يسرى على دعاوى بطلان قرار الفصل أو قرار الوقف باعتبارها جميعاً من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وأن العلم بانتهاء العقد الذى يبدأ منه هذا التقادم الحولى يكون من تاريخ إخطار العامل بالقرار الصادر فى هذا الصدد أو علمه به علما يقينياً .

(الطعن ٨٩٦٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢ / ١٠ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠١٥)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تسقط بالتقادم بانقضاء سنة من وقت انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى .

نص الفقـرة الأولى من المادة ٦٩٨ من القـانون المدني تنص على أن " .... " يدل على أن المشـرع وضع قاعـدة عامة للتقادم المسقط في شأن الدعاوى الناشئة عن عقد العمل تقضي ببدء التقادم من وقت انتهاء العقد .

(الطعنان رقـما ٥٢٩٧ لسنة٦٢ق و ٨٧٥٨لسنة ٦٣ق - جلسة ١٦/١١/١٩٩٥ س٤٦ ص ١١٧٣)

التقـادم الحولى المنصـوص عليـه بالمادة ٦٩٨/ ١ مـدنى . اقتصاره على الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . مؤداه . عدم سريانه على دعاوى التعويض عن إصابات العمل .

النص فى الفقـــرة الأولى من المادة ٦٩٨ من القانون المدنى على أنه « تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد .... » يدل على أن المشرع أخضع لهذا التقادم الحولى الدعاوى الناشئة عن عقد العمل فقط وذلك لاستقرار الأوضاع المترتبة على هذا العقد والمؤدية إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على السواء فلا يسرى هذا التقادم على دعاوى التعويض عن إصابات العمل .

(الطعن٤٠٣١ لسنة٦٥ق جلسة٢٤/١٢/١٩٩٦س٤٧ص١٦٢٩)

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم سنة تبدأ من تاريخ إنتهاء العقد عملاً بأحكام المادة ٦٩٨ من القانون المدنى إنما راعى المشرع فيها استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والمواثبة إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على حد سواء وهو

م ٦٩٨

ما يسرى على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى عن رصيد الإجازات المنصوص عليها فى المادتين ٤٥ و٤٧ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ أيا كانت مدد الإجازات المستحقة طبقاً لأحكام هاتين المادتين باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعنة بسقوط حق المطعون ضده فى رفع الدعوى بالتقادم الحولى وبإلغاء الحكم المستأنف تأسيساً على أن دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى لرصيد الإجازات لا تسقط بالتقادم الطويل بمضى خمسة عشر عاماً اعتباراً من ١٩٩٧/٥/٢٩ تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية الصادر فى الدعوى رقم ٤٧ لسنة ١٨ق دستورية فى حين أنها تسقط بالتقادم الحولى عملاً بالمادة ٦٩٨ من القانون المدنى وكانت دعوى المطعون ضده قد سقطت بالتقادم الحولى المشار إليه لإنقضاء أكثر من سنة من التاريخ السالف الذكر حتى رفع الدعوى فى ١٩٩٩/٥/١٥ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن١٠٩١لسنة٧٠ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٧ لم ينشر بعد)

حق العامل فى مكافأة صندوق التأمين الخاص . حق ناشئ عن عقد العمل . تقادمه بانقضاء سنة من وقت انتهاء العقد. م ٦٩٨ مدنى .

ان حق العامل فى مكافأة صندوق التأمين الاجتماعى الخاص هو حق ناشئ عن عقد العمل وتحكمه قواعده فى عقد العمل ومختلف قوانينه ومالا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ومنها ما نصت عليه المادة ٦٩٨ مدنى انه « تسقط بالتقادم

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد » وهو ميعاد يتصل برفع الدعوى .

(الطعن ٥٦٠ لسنة ٦٩ق جلسة ١٤ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

دعاوى المطالبة بالحقوق الناشئة عن عقد العمل . انقضاؤها بمضى سنة تبدأ من تاريخ انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى .

(الطعن ٦١٣ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٩ / ٣ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

دعوى زيادة قيمة التعويض عن الخروج الى المعاش المبكر . حق مصدره عقد العمل . دعوى المطالبة به . خضوعها للتقادم الحولى المنصوص عليه فى المادة ٦٩٨ مدنى .

(الطعن ٦١٣ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٩ / ٣ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

دعوى التعويض عن اخلال رب العمل بالتزامه . دعوى ناشئة عن عقد العمل . خضوعها للتقادم الحولى المنصوص عليه بالمادة ٦٩٨ مدنى دون تقادم العمل غير المشروع المنصوص عليه بالمادة ١٧٢ مدنى ».

(الطعنان رقما ٢٦١ ، ٣٢٧ لسنة ٦٩ق - جلسة ١٥ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . سقوطها بالتقادم بمضى سنة من وقت انتهاء العقد . م ٦٩٨ مدنى . سريانه على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى عن رصيد الاجازات .

(الطعن ١٣١٩ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٠٩١ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٧ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

م ٦٩٨

خلو القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٨ من نص ينظم أحكام المقابل النقدى لرصيد الاجازات . أثره . وجوب الرجوع الى أحكام قانون العمل . خلوهما من قواعد خاصة بتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . مؤداه . تطبيق القواعد المنصوص عليها فى القانون المدنى .

(الطعن ١١١٧ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٧ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بالتقادم بإنقضاء سنة تبدأ من تاريخ انتهاء العقد عملاً بأحكام المادة ٦٩٨ من القانون المدنى إنما راعى المشرع فيها استقرار الأوضاع الناشئة عن عقد العمل والمواثبة إلى تصفية المراكز القانونية لكل من رب العمل والعامل على حد سواء وهو ما يسرى على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى عن رصيد الإجازات المنصوص عليها فى المادتين ٤٥ و ٤٧ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ أياً كانت مدد الإجازات المستحقة طبقاً لأحكام هاتين المادتين باعتبارها من الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعنة بسقوط حق المطعون ضده فى رفع الدعوى بالتقادم الحولى وبإلغاء الحكم المستأنف تأسيساً على أن دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى لرصيد الإجازات لا تسقط إلا بالتقادم الطويل بمضى خمسة عشر عاماً اعتباراً من ١٩٩٧/٥/٢٩ تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية الصادر فى الدعوى رقم ٤٧ لسنة ١٨ق دستورية فى حين أنها تسقط

م ٦٩٨

بالتقادم الحولى عملاً بالمادة ٦٩٨ من قانون المدنى وكانت دعوى المطعون ضده قد سقطت بالتقادم الحولى المشار إليه لإنقضاء أكثر من سنة من التاريخ السالف الذكر حتى رفع الدعوى فى ١٥/٥/١٩٩٩ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ٩٨٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ٣/٦/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الدعاوى الناشئة عن عقد العمل . سقوطها بالتقادم بمضى سنة من وقت انتهاء العقد . م٦٩٨ مدنى . سريانه على دعاوى المطالبة بالمقابل النقدى عن رصيد الاجازات . علة ذلك .

(الطعن ٩٧٩ لسنة ٧٠ق جلسة ١٠/٦/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

الفصل الثالث

الوكالة

١ - أركان الوكالة

مادة ٦٩٩

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بان يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٩٩ ليبى و ٦٦٥ سورى و ٩٢٧ عراقى و ٧٦٩ لبنانى و٥٧٤ سودانى و١١٠٤ تونسى و٦٩٨ كويتى و٩٢٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و٨٣٣ أردنى.

المذكرة الايضاحية:

« فصل المشروع عقد الوكالة عن موضوع النيابة بوجه عام ، فوضع مبدأ النيابة وما يتصل بها من أحكام بين القواعد العامة للالتزامات ، وجعل عقد الوكالة فى مكانة بين العقود المسماه التى ترد على العمل ، اذ الوكالة محلها عمل الوكيل ، وقد روعى بعد فصل الوكالة عن النيابة ، الا تتكرر النصوص فى الموضوعين - فاختصت النيابة بالمبادئ العامة ، دون نظر الى أثر النيابة فى العلاقة مع الغير الذى يتعاقد مع النائب . أما الوكالة فباعتبارها عقدا بين الوكيل والموكل ، فقد تركزت فيها أحكام

م ٦٩٩

النيابة مخصصة من ناحيتين ، من ناحية المصدر فهى نيابة اتفاقيه مصدرها العقد ومن ناحية الأثر فهى تقف بنوع خاص عند أثر النيابة فى علاقة الوكيل بالموكل أى النائب بالأصيل ، أما العلاقة بالغير فقد وردت فى الوكالة أحكامها الخاصة بالنيابة الاتفاقية ، مع الاحالة على مبدأ النيابة بوجه عام فى الأحكام الأخرى » .

الشرح والتعليق :

تناول التشريع المدنى تعريف عقد الوكالة حيث يعرفها بأنها عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل[1]

وهناك اتجاه فى الفقه يذهب الى تعريف الوكالة بأنها عقد يأذن به أحد الطرفين ويقال له الموكل لآخر ويقال له الوكيل ان يؤدى له عملا باسمه وعلى ذمته ومن هذا التعريف يبين ان عقد الوكالة له خصائصه :

١ ـ عقد الوكالة فى الاصل عقد من عقود التراضى .

٢ ـ عقد الوكالة عقد محله عمل قانونى لحساب الموكل .

٣ ـ عقد الوكالة عقد يغلب فيه الاعتبار الشخصى .

٤ ـ عقد الوكالة عقد غير لازم حيث انه يجوز كقاعدة عامة للموكل ان يعزل الوكيل .[2]

والاتفاق على الوكالة قد يكون صريحا أوضمنيا وهذا ما أكده القضاء فى أحدث أحكامه :

---

(١) راجع الدكتور / محمد كامل مرسى - العقود المدنية الصغيرة ص٢٦٩ ومابعدها.

(٢) راجع الدكتور / السنهورى - الوسيط ج٧ المجلد الاول الطبعة المنقحة بمعرفة المستشار مصطفى الفقى ص ٤٦٨ .

م ٦٩٩

(لما كان للعاقدين ان يتفقا على ان تستمر الوكالة رغم وفاة أحدهما على ان تنتقل التزامات المتوفى الى ورثته وهذا الاتفاق كما يكون صريحا قد يكون ضمنيا ولقاضى الموضوع استخلاص الاتفاق الضمنى من ظروف العقد وشروطه) .

(الطعن ٢٥٩٥ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٨/ ٥/ ٢٠٠٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣١٤٨ لسنة ٧١ق جلسة ٢٨/ ٥/ ٢٠٠٣ لم ينشر بعد)

أحكام القضاء :

انه وان كان عقد الوكالة لا يجوز اثباته الا بالكتابة اذا زاد موضوع التصرف محل الوكالة على عشرة جنيهات (عشرين جنيها الآن) إلا أنه اذا كان الموكل لم يتمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع ، فانه لا يملك التحدى به أمام محكمة النقض لأول مرة لأن قواعد الاثبات ليست من النظام العام ، ولأنه لايجوز ان يثار أمام محكمة النقض الا ما كان معروضا على محكمة الموضوع من أوجه الدفاع .

(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨/ ٢/ ١٩٥٧ س ٨ ص ١٧٦)

اذا كان الحكم قد استند فى اثبات الوكالة فى التأجير الى إقرارات الموكل سواء فى دفاعه أمام محكمة الموضوع أو فى شكوى ادارية والى أقوال الوكيل فى شكوى ادارية من أنه استأجر ماكينة لحساب الموكل ، فان هذا الاستناد لا مخالفة فيه للقانون، لأن تنفيذ الوكالة أو الاقرار بها صراحة أو ضمنا من الأدلة التى يجيزها القانون لاثبات الوكالة أو لاعفاء الخصم من تقديم الدليل عليها .

(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨/ ٢/ ١٩٥٧ س ٨ ص ١٧٦)

م ٦٩٩

اذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام الوكالة الضمنية فى تسلم مورث المطعون عليهم الرسائل المشحونة - محل النزاع - من مصلحة السكك الحديدية نيابة عن الشاحن وكانت الوكالة الضمنية فى هذا الخصوص مما يجوز اثباته بالقرائن ، وقد استخلصت المحكمة قيامها من وقائع ثابتة بالأوراق التى تؤدى عقلاً الى النتيجة التى انتهت اليها ، فان المجادلة فى تقدير الدليل على قيام تلك الوكالة جدل موضوعى لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن ١٢٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٢٢٨)

لما كان الحكم المطعون فيه قد الغى الحكم الابتدائى فى خصوص طلب التعويض ، وقضى بأن علاقة الطرفين هى علاقة وكالة وليست علاقة عمل ، استنادا الى ما قرره من أن الطاعن له « مكتب خاص يباشر فيه قضاياه الخاصة وهو فى نفس الوقت لايحضر للشركة فى مواعيد ثابتة وأن كل عمله بالشركة انه يباشر القضايا التى تعهد اليه بها ولذا فإن العلاقة تكون بينه وبين الشركه هى علاقه وكيل بموكل ولا يغير من هذا الأمر ان تكون أتعابه عن عمله القانونى قد تحددت سلفا وشهريا » ، وهى تقريرات قاصرة لا تكفى لحمل الحكم ، اذ لا تصلح لبيان سبب مخالفة الحكم الابتدائى فى قضائه ، وليس من شأنها ان تنفى علاقة العمل التى يدعيها الطاعن ولم تتناول الرد على المستندات التى تمسك بها تأييدا لصحة دعواه مع ما قد يكون لهذه المستندات من الدلالة ، ولو ان الحكم عنى ببحثها ومحص

الدفاع المؤسس عليها لجاز أن يتغير وجه الرأى في الدعوى .
لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور بما يستوجب نقضه في خصوص قضائه برفض طلب التعويض دون حاجه لبحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن ٥٤٠ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢/٢/١٩٧٢ س ٢٣ص ١٢١)

عقد المقاولة . ماهيته . اتفاق الطاعنين مع المطعون عليه على اقامة مبنى فوق أرض مملوكة للطرفين على الشيوع نظير أجر يتقاضاه ، خلو الإتفاق مما يدل على قيامه بالعمل تحت إشرافها أو بوصفه تابعا لها أو نائبا عنها . اعتبار العقد مقاولة. تكييف الحكم المطعون فيه لهذا العقد بأنه عقد وكالة . خطأ في القانون .

عرفت المادة ٦٤٦ من القانون المدنى المقاولة بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر . واذ كان يبين مما تم الاتفاق عليه في العقدين - موضوع الدعويين الأصلية والفرعية - أن الطرفين قد أفرغا فيهما جميع عناصر عقد المقاولة ، اذ وقع التراضى بينهما على الشئ المطلوب من المطعون عليه صنعه ، وهو اقامة المبنى والأجر الذى تعهد به الطاعنان بوصفهما رب عمل ، ولم يرد بأى منهما ما يدل على قيام المطعون عليه بالعمل تحت اشراف الطاعنين ، أو بوصفه تابعا لهما أو نائبا عنهما ، وكان ما تعهد المطعون عليه بالقيام به في كلا العقدين لم يتجاوز العمل المادى ، وهو محل المقاولة ، في حين أن محل الوكالة هو دائما تصرف قانونى - على ما أفصحت عنه المادة

٦٩٩ من القانون المدنى - فانه لا يصح اعتبار العقدين سالفى الذكر عقدى وكالة، ولا يغير من ذلك كون الطرفين يملكان العقار على الشيوع ، اذ ليس من شأن هذه المشاركة ان تغير من صفة العقدين ، وأن تضفى على المطعون عليه صفة الوكيل مع صراحة نصوصهما فى أن نية الطرفين قد اتجهت الى ابرام عقدى مقاولة . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وكيف العقدين بأنهما عقدا وكالة وأقام قضاءه فى الدعويين الأصلية والفرعية على هذا الأساس ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ١٤٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ٩ / ٣ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٣٧٦)

اقرار المشترى الظاهر فى تاريخ لاحق لعقد البيع بأنه لم يكن الا اسما مستعارا لغيره صلاحيته للاحتجاج به على المقر وورثته . أثره . انصراف آثار البيع للمشترى المستتر على افتراض أن معير الإسم هو فى حكم الوكيل عنه . شرط إعمال هذا الأثر ذكره حق الإختيار فى العقد إعمال المشترى حقه فيه فى الميعاد المتفق عليه مع البائع .

اقرار المشترى الظاهر فى تاريخ لاحق لعقد البيع بأنه لم يكن فى هذا العقد الا اسما مستعارا لغيره ، وأن كان يصلح للاحتجاج بما حواه على المقر نفسه وعلى ورثته بوصفهم خلفا عاما له فى كسب المشترى المستتر للحقوق الناشئة عن العقد واسنادها اليه مباشرة دون حاجة الى تصرف جديد ، على افتراض ان معير الاسم هو فى حكم الوكيل عنه ، الا أنه يشترط لاعمال هذا الحكم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان

يتفق فى العقد على حق المشترى فى اختيار الغير ، فاذا لم يتفق على ذلك أو اذا لم يعمل المشترى حقه فيه أو أعمله بعد الميعاد المتفق عليه مع البائع، فان الافتراض يزول وتزول معه كل الآثار المترتبة على الوكالة . واذ كان الثابت فى الدعوى ان المشترى لم يتفق مع البائعين على حقه فى اختيار الغير، لا فى عقد البيع ولا فى الطلب الذى قدمه الى مأمورية الشهر العقارى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعتمد على هذا الطلب - الذى ذكر فيه المشترى ان البيع النهائى لصالح القاصر المشمول بولايته - فى اعتبار عقد البيع صادرا مباشرة الى هذا الأخير ، وقضى برفض دعوى الطاعنين بصحة صدور هذا العقد الى مورثهم رغم انه المشترى الذى وقع على العقد باسمه ولحسابه فانه يكون قد خالف القانون.

(الطعن ٣٨٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١١ / ١ / ١٩٧٣ س ٢٤ص ٧٣)

عقد الوكاله . جواز تلاقى إرادة طرفيه على عناصر الوكاله وحدودها صراحة أو ضمنا . خضوع العلاقة بينهما لأحكام هذا الاتفاق.

الأصل هو قيام المتعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته فى إبرام التصرف إلا أنه يجوز ان يتم بطريق النيابة بأن يقوم شخص نيابة عن الأصيل بإبرام التصرف باسم هذا الأخير ولحسابه بحيث تنصرف آثاره اليه وفى غير الأحوال التى نص فيها القانون على قيام هذه النيابة فإنها تقوم أساسا بإتفاق إرادة طرفيها على أن يحل أحدهما - وهو النائب - محل الآخر - وهو الأصيل فى

م ٦٩٩

إجراء العمل القانونى الذى يتم لحسابه - وتقتضى - تلك النيابة الإتفاقية ممثله فى عقد الوكاله تلاقى إرادة طرفيها - الأصيل والنائب - على عناصر الوكاله وحدودها وهو ما يجوز التعبير عنه صراحة أو ضمنا بما من شأنه ان يصبح الوكيل فيما يجريه من عمل مع الغير نائبا عن الموكل وتنصرف آثاره اليه وتخضع العلاقة - بين الموكل والوكيل فى هذا الصدد من حيث مداها وآثارها لأحكام الإتفاق المبرم بينهما وهو عقد وكاله .

(الطعن ٨٧٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٧٩س ٣٠ ص ٤١٢)

تكييف العقد المبرم من الخصوم والمحامى بأنه عقد وكالة. قيامه بأعمال مادية تابعة للعمل القانونى الذى باشره لصالحهم. لا يغير من صفته كوكيل عنهم .

(الطعن ٦٧١ لسنة٤٦ق - جلسة٦ / ٢ / ١٩٨٠ س٣١ ص٤١٣)

تحديد نطاق الوكالة وما قصده المتعاقدان منها . من سلطة محكمة الموضوع .

لمحكمة الموضوع كامل السلطة فى تحديد نطاق الوكالة وبيان ما قصده المتعاقدان منها ، مستعينة ، فى ذلك بعبارة التوكيل وظروف الدعوى وملابساتها ، متى كان استخلاصها سائغاً يؤدى إلى ما انتهت إليه .

(الطعن١٤٢ لسنة٤٩ق جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٨١ س٣٢ ص١٩٨٤)

التصرفات التي يبرمها الوكيل هى لحساب الأصيل. مباشرة الوكيل إجراء معيناً سواء كان من أعمال التصرف أو

الإدارة عدم جواز مقاضاته عن هذا الإجراء . وجوب توجيه الخصومة فى النزاع الناشىء عنه للأصيل وليس للوكيل.

مؤدى نص المادة ٦٩٩ من القانون المدنى أن ما يجريه الوكيل من تصرفات وكل فيها إنما هى لحساب الأصيل فإذا باشر إجراءاً معيناً سواء كان من أعمال التصرف أو الإدارة فلا يجوز مقاضاته عن هذا الإجراء وإنما توجه الخصومة للأصيل ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن جوهر النزاع بين الطاعن والمطعون ضده الأول يدور حول حصول البيع الموكل فيه الأول من عدمه ، وكان إجراء هذا التصرف إنما يكون لحساب الأصيل ، مما يقتضى توجيه الدعوى فى النزاع الناشىء عنه إلى الأخير وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفه وبإثبات التعاقد موضوع النزاع على سند أنه مفوض فى إبرامه والتوقيع عليه بمقتضى عقد الوكالة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن ١١٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩ / ٤ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٦٦٦)

سعة الوكالة . اختلافها باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها الوكيل . وجوب الرجوع إلى عبارة التوكيل وملابسات صدوره وظروف الدعوى . لازمة . وجوب اطلاع المحكمة عليه لتتبين نطاق هذه الوكالة .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التعرف على سعة الوكالة تختلف باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها التوكيل من حيث

ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجراءها يتحدد بالرجوع إلى عبارة التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه وإلى الملابسات التى صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى مما لازمه وجوب اطلاع المحكمة على التوكيل لتتبين نطاق هذه الوكالة.

(الطعن ١١٨٠ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٦/١٠/١٩٩٧ س٤٨ ص١١٥١)

تمسك الطاعنة بأن توكيلها للمطعون عليه لا يخوله حق توقيع الشيك موضوع المطالبة وطلبها من المحكمة الزامه بتقديم أصله لتتبين منه مدى سعة هذه الوكالة دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه . قصور وفساد فى الاستدلال .

(الطعن ١١٨٠ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٦/١٠/١٩٩٧ س٤٨ ص١١٥١)

مادة ٧٠٠

يجب ان يتوافر فى الوكالة الشكل الواجب توافره فى العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة ، ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٠ ليبى و٦٦٦ سورى و٥٧٥ عراقى و١١٠٩ سودانى و٧٧٥ لبنانى و ٧٠٠ كويتى.

المذكرة الايضاحية:[1]

اذا كان العمل القانونى المعهود به الى الوكيل لايقتضى شكلا خاصا ، كالبيع والايجار ، فلا يشترط توافر شكل خاص فى الوكالة . اما اذا كان القانون يتطلب شكلا معينا فى هذا العمل، كالرهن الرسمى والهبة ، فان التوكيل يجب ان يتوافر فيه هذا الشكل ، فالتوكيل فى رهن أو هبة يجب ان يكون فى ورقة رسمية. ويتبين من ذلك انه اذا اشترط القانون شكلا خاصا فى عقد معين ، وجب استيفاء هذا الشكل أيضا فى الوعد بهذا العقد (م ١٥٠ فقرة ٢ من المشروع) وفى التوكيل فيه (م ٩٧٥ من المشروع) .

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية ج٥ ص ١٩٢.

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة الشروط الشكلية فى العمل الذى يكون محل الوكالة .

يتمثل الشرط الاول فى : ان يكون التصرف القانونى ممكنا : لابد ان يكون التصرف محل الوكالة اذا كان قانونيا ان يكون ممكنا فاذا كان مستحيلا كانت الوكالة باطلة .

الشرط الثانى : اذا كان القانون يشترط شكلا معينا فى التصرف محل عقد الوكالة يتعين ان يتوفر الشكل الذى يتطلبه القانون .

الشرط الثالث : ان يكون التصرف معينا أو قابلا للتعيين .

الشرط الرابع : ان يكون التصرف القانونى محل الوكالة مشروع .

أحكام القضاء :

اثبات الوكالة :

انه وان كان عقد الوكالة لا يجوز اثباته بالكتابة اذا زاد موضوع التصرف محل الوكالة على عشرة جنيهات الا أنه اذا كان الموكل لم يتمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع فانه لا يملك التحدى به أمام محكمة النقض لأول مرة لأن قواعد الاثبات ليست من النظام العام ولأنه لا يجوز ان يثار أمام محكمة النقض الا ما كان معروضا على محكمة الموضوع من أوجه الدفاع .

(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٧ س ٨ ص ١٧٦)

م ۷۰۰

اذا كان الحكم قد استند فى اثبات الوكالة فى التأخير الى اقرارات الموكل سواء فى دفاعه أمام محكمة الموضوع أو فى شكوى ادارية والى أقوال الوكيل فى شكوى ادارية من أنه استأجر ماكينة لحساب الموكل فان هذا الاستناد لا مخالفة فيه للقانون لأن تنفيذ الوكالة أو الاقرار بها صراحة أو ضمنا من الأدلة التى يجيزها القانون لاثبات الوكالة أو لاعفاء الخصم من تقديم الدليل عليها .

(الطعن ٦٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٧س٨ ص ١٧٦)

اذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام الوكالة الضمنية فى تسلم مورث المطعون عليهم الرسائل المشحونة - محل النزاع - من مصلحة السكك الحديدية نيابة عن الشاحن ، وكانت الوكالة الضمنية فى هذا الخصوص مما يجوز اثباته بالقرائن وقد استخلصت المحكمة قيامها من وقائع ثابتة بالأوراق تؤدى عقلا الى النتيجة التى انتهت اليها فان المجادلة فى تقدير الدليل على قيام تلك الوكالة جدل موضوعى لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن ١٢٤ لسنة ٢٦ق جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٦٢س١٣ص ٢٢٨)

وكالة الزوج عن زوجته لا تستخلص ضمنا من مجرد قيام رابطة الزوجية .

(الطعن٣٧٢ لسنة ٣٠ ق جلسة ٤ / ١١ / ١٩٦٥س١٦ ص ٩٧٣)

ثبوت علاقة الزوجية لا يكفى بمجرده للقول بقيام وكالة ضمنية بين الزوج وزوجته .

(الطعن ٢٠٢ لسنة ٣٢ ق جلسة ٥ / ٥ / ١٩٦٦س١٧ص ١٠١٩)

اذا كان أحد ملاك العقار المبيع قد وقع عقد البيع بصفته وكيلا عن باقى الملاك وثبت انه لم تكن له صفة النيابة عنهم وقت ابرام التعاقد وانه تصرف بغير علمهم فى حصصهم فى البيع فانهم متى أقروا البيع فان العقد يسرى فى حقهم عملا بالمادة ٤٦٧ من القانون المدنى .

(الطعن ٢٦٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٦٧ س١٨ ص ١٩٣٢)

لتقرير ما اذا كانت آثار العقد تنصرف الى الأصيل أو لاتنصرف يتعين بحث العلاقة بينه وبين من ادعى الوكالة عنه وأبرم العقد ومن ثم فلا تثريب على محكمة الموضوع فى اعتمادها على عقد العمل المبرم بين مورث المطعون ضدها الأولى وبين المطعون ضده الثانى فى نفى قيام وكالة بينهما . ولا يجدى الطاعنة (المتعاقد الآخر) القول بأنها لم تكن طرفا فى عقد العمل المشار اليه ولم تعلم به ، اذ كان عليها ان تتحرى صفة من تعاقد معها وحدود تلك الصفة ولها فى سبيل ذلك الاطلاع على السند الذى يحدد علاقته بمن ادعى الوكالة عنه فان قصرت فى ذلك فعليها تبعة هذا التقصير.

(الطعن ٥٧٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢ / ١ / ١٩٦٩ س٢٠ ص ٣٢)

عبء إثبات الوكالة ومداها يقع على من يدعيها . تجاوز الوكيل حدود وكالته . أثره .

عبء اثبات الوكالة يقع على من يدعيها ، فاذا احتج الغير على الموكل بالوكالة ليرجع عليه بآثار التصرف القانونى الذى عقده مع الوكيل كان على الغير ان يثبت الوكالة ومداها ، وأن الوكيل قد تصرف فى نطاقها حتى يستطيع الزام الموكل بهذا

التصرف ، اذ الوكيل لا تكون له صفة الوكالة عن الموكل اذا عمل باسم هذا الأخير وجاوز حدود الوكالة .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٧٨٤)

قطع القطن ونقله الى استحقاق تال . هما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية . استلزام وكالة خاصة بالبيع لمن يجريهما نيابة عن صاحب الشأن .

اذا كانت الوكالة المراد اثباتها . صريحة كانت أو ضمنية، لا تخول الوكيل صفة إلا فى أعمال الادارة ، وكان قطع القطن ونقله الى استحقاق تال لا يعتبر أيهما من بين هذه الأعمال ولابد لمن يجريهما نيابة عن صاحب الشأن من أن يكون لديه وكالة خاصة بالبيع لأن هذين الأمرين هما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية ، ومن ثم فإن اثبات وكالة الإبن عن والده فى أعمال الادارة لا تؤدى الى ثبوت صفة للابن فى نقل القطن من استحقاق الى آخر نيابة عن والده .

(الطعن ٣٢٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٦٩س ٢٠ ص ١٠١٧)

تنفيذ الوكالة أو الإقرار بها صراحة أو ضمناً من الأدلة التى يجيزها القانون لإثبات الوكالة .

اذا استند الحكم فى اثبات الوكالة الى اقرارات الموكل فى دعوى جنائية ودفاعه فى دعوى أخرى ، فلا مخالفة فى ذلك للقانون لأن تنفيذ الوكالة أو الأقرار بها صراحة أو ضمنا من الأدلة التى يجيزها القانون لاثبات الوكالة أو لاعفاء الخصم من تقديم الدليل عليها.

(الطعن ٢٨٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢١ / ١٢ / ١٩٧٠س ٢١ص ١٣٤٠)

واجب التثبت من قيام الوكالة وحدودها يقع على الغير الذى يتعاقد مع الوكيل .

الأصل فى عقد الوكالة ان الغير الذى يتعاهد مع الوكيل عليه ان يتثبت من قيام الوكالة وحدودها ، وله فى سبيل ذلك ان يطلب من الوكيل ما يثبت وكالته فان قصر فعليه تقصيره . وان تصرف الشخص كوكيل دون نيابة فلا ينصرف أثر تصرفه الى الأصيل ويستوى فى ذلك ان يكون الغير الذى تعاقد مع الوكيل عالما بأن الوكيل يعمل دون نيابة أو غير عالم بذلك.

(الطعن ٢٢ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ٦٠٨)

الوكالة فى عقد البيع - رضائية - القانون الذى يحكم شكلها الخارجى عند التنازع الدولى .

متى كان عقد البيع فى القانون المدنى المصرى - على ما أفصحت عنه المادة ٤١٨ منه - عقدا رضائيا اذ لم يشترط القانون لانعقاده شكلا خاصا بل ينعقد بمجرد تراضى المتبايعين وسواء كان فى حقيقته بيعا أو يستر هبة ، فان الوكالة فى البيع تكون بدورها رضائية ، ولا تستوجب شكلا خاصا لانعقادها عملا بالمادة ٧٠٠ منه ، وبالتالى فان الوكالة فى البيع تخضع فى شكلها الخارجى لقانون محل ابرامها .

(الطعن ٢١٦ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ٧٧٢)

حجية تاريخ الورقة العرفية الموقعة من الوكيل فى مواجهة الأصيل .

متى كانت الورقة العرفية موقعة من الوكيل فان تاريخها يكون حجة على الأصيل - ولو لم يكن لها تاريخ ثابت - اذ انه

م ٧٠٠

لا يعتبر غيرا لانه كان ممثلا فى التصرف الذى أبرمه وكيله لحسابه ، كما يكون هذا التاريخ حجة على وارث الأصيل بحكم كونه خلفا عاما لمورثه .

(الطعن ١٦٧ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ٥٧٥)

ادعاء الأصيل عدم صحة تاريخ الورقة العرفية الموقعة من وكيله - جواز اثباته بكافة الطرق - الأساس فى ذلك .

اذا ادعى الأصيل - أو وارثه - عدم صحة التاريخ المدون بالورقة - العرفية - وأنه قدم غشا حتى لا ينكشف ان التصرف الذى أجراه الوكيل صدر فى وقت كانت فيه قد زالت فانه يكون لذلك الأصيل - أو وارثه - أن يثبت مدعاه بكافة طرق الاثبات ومنها البينة والقرائن اذ المضرور بالغش لم تكن له خبرة فيه فلا وجه للتضييق عليه فى الاثبات بحصره فى طريق دون آخر .

(الطعن ١٦٧ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ٥٧٥)

صفة النيابة عن الخصم - التحقق من توافرها أو عدم توافرها - مسألة موضوعية - الجدل فى ذلك - تنحسر عنه رقابة محكمة النقض .

اذا كان التحقيق من توافر صفة النيابة عن الخصم أو عدم توافرها مسألة موضوعية ، وكان الحكم قد نفى هذه الصفة عن المطعون عليه الثالث بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق وتؤدى عقلا الى المعنى الذى خلص اليه ، فان الجدل فى ذلك لايعدو ان يكون جدلا موضوعيا تنحسر عنه رقابة محكمة النقض.

(الطعن ١٩٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٢٩٢)

م ٧٠٠

عدم جواز تصدى المحكمة لعلاقة الخصوم بوكلائهم الا اذا انكر صاحب الشأن وكالة وكيله - مباشرة المحامى للاجراء قبل ان يستصدر توكيلا من صاحب الشأن - لا خطأ - مثال فى طعن ضريبى .

(الطعن ٣٣٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٧٧ س٢٨ ص ١٦٧٨)

علاقة الخصوم بوكلائهم . عدم جواز تصدى المحكمة لها طالما لم ينكر صاحب الشأن وكالة وكيله .

جرى قضاء هذه المحكمة على أنه لا يجوز للمحكمة أن تتصدى لعلاقة الخصوم بوكلائهم إلا إذا أنكر صاحب الشأن وكالة وكيله ، والمطعون ضده الرابع لم ينكر وكاله المطعون ضده الأول فى التوقيع نيابة عنه على صحيفة الاستئناف كما لم يجحد حضوره عنه أمام المحكمة فأستخلصت محكمة الموضوع من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام الوكالة الضمنية وجاء استخلاصها سائغاً يؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها بحيث يعد النعى عليه جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة.

(الطعن ٦٧١ لسنة ٤٦ق جلسة ٦ / ٢ / ١٩٨٠ س٣١ ص٤١٣)

الوكالة فى بيع وشراء العقار . رضائية . لا يستوجب القانون شكلا رسميا لانعقادها سواء كانت الوكالة ظاهرة أو مستترة .

(الطعن ٦٤٨ لسنة ٤٩ق - جلسة ٢٤ / ٤ / ١٩٨٠ س٣١ ص١٢٠١)

م ٧٠٠

استخلاص الحكم بادلة سائغة من القرائن المستمدة من أوراق الدعوى وكالة الطاعن لمورث المطعون ضدهم . تصحيح ادعاء الطاعن بعدم انعقاد الوكالة لعدم قبوله لها. غير مقبول.

استخلاص الحكم المطعون فيه من القرائن المستمدة من أوراق الدعوى ووقائعها ولها أصلها الثابت بالأوراق ومن شأنها أن تؤدى فى مجموعها إلى ما رتبه عليها من أن الطاعن كان وكيلا عن المورث باعتبار أن تنفيذ الوكالة من الأدلة المقبولة لاثبات قيامها - كان النعى عليه بسبب الطعن يكون على غير أساس .

(الطعن٤٩٣ لسنة٤٩ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٨٤ س٣٥ ص٥٨١)

ثبوت الوكالة الاتفاقية . أمر موضوعي . للمحكمة إستخلاصها من أوراق الدعوى متى كان إستخلاصها سائغاً .

ثبوت الوكالة الاتفاقية أمر موضوعي يتوقف على فهم المحكمة للواقعة متى كان إستخلاصها سائغا وله سنده من أوراق الدعوى .

(الطعن٢٠٨٣ لسنة ٥٣ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٩٠ س٤١ ص٢٩٠)

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - بأن المناط فى التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد الرجوع الى عبارات الوكيل ذاته وماجرت به نصوصه والى الملابسات التى صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى

وأن تحديد مدى سعة الوكالة يعد تفسيرا لمضمونها مما يضطلع به قاضى الموضوع بغير معقب عليه من محكمة النقض مادام هذا التفسير مما تحتمله عباراته بغير مسخ ، وأول واجبات الوكيل هو أن ينفذ الوكالة في حدودها المرسومة دون نقص أو زيادة فإن نقص أو زاد كان بين التفريط والإفراط وكلاهما يكون مسئولا عنه - لما كان ذلك وكانت عبارات التوكيل رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ عام شربين تتضمن أن الموكل فوض الوكيل فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم على إختلاف أنواعها ودرجاتها .... والمزايدة فيما نزع ملكيته بناء على طلبه والحكم برسو المزاد وكل ما تستلزمه قضايا نزع الملكية ..... وفى التوقيع عنه على العقود التى تحرر أمام موثق العقود الرسمية بسائر أنواعها من بيع ورهن وبدل وإيجار وكانت هذه العبارات تدل على أن نطاق الوكالة تحدد فى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على أموال الموكل أو التصرفات أبرمها بمعرفته ويلزم إفراغها أمام موثق العقود ولاتخول هذه العبارات الوكيل فى إبرام التصرفات القانونية كالبيع والإيجار وكان الذى استخلصه الحكم يتفق وعبارات سند وأوراق الدعوى وفى حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تحديد نطاق الوكالة فإن النعى بأن الوكالة تبيح الإجارة يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢١ / ١١ / ١٩٩٣)

طلب العدول عن قرار محكمة النقض بعدم قبول الطعن تأسيسا على عدم تقديم التوكيل الذى تقرر الطعن بمقتضاه. لا محل له. مادام البين من أوراق الطعن أن هذا التوكيل لم يكن قد قدم للمحكمة عند نظرها الطعن لايغنى عن ذلك ارفاق صورة ضوئية من التوكيل لدى نظر الطعن. علة ذلك؟ .

من حيث إن هذه المحكمة - منعقده فى غرفة المشورة - سبق أن قررت بجلسة .... بعدم قبول الطعن شكلا استنادا الى عدم تقديم التوكيل الذى تقرر الطعن بمقتضاه . وبتاريخ .... قدم الإستاذ/ ..... المحامى طلبا للعدول عن هذا القرار تأسيسا على انه كان قد أرفق بأوراق الطعن التوكيل رقم .... لسنة ۱۹۹۰ توثيق ..... الذى يخوله حق الطعن نيابة عن المحكوم عليه وأثبت ذلك على وجه ملف الطعن . لما كان ذلك ، وكان البين من أوراق الطعن أن هذا التوكيل لم يكن قد قدم لهذه المحكمة عند نظرها الطعن ، كما خلا وجه ملف الطعن مما يفيد أن التوكيل المشار اليه كان ضمن تلك الأوراق ، فإن طلب الطاعن العدول عن القرار سالف الذكر لايكون له محل . ولا يشفع له فى ذلك أن يكون قد قدم صورة ضوئيه غير رسمية عن التوكيل لانها لاحجية لها فى الإثبات ، ولا ما أثبت على ظهر الطلب الماثل من أن أصل التوكيل مرفق بالطعن رقم ... لسنة٦١ ق ، لأن اجراءات الطعن هى من الإجراءات الشكلية فى الخصومة التى يجب ان تكون مستكملة كافة مقوماتها مما لازمه ان يكون التوكيل معروضا على محكمة النقض للتثبت من استيفاء هذه الإجراءات.

(الطعن ٢٤٢٤٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٦)

عدم كفاية تقديم صورة ضوئية غير رسمية من التوكيل مع أوراق الطعن والإشارة الى أن أصل التوكيل مودع فى قضية أخرى. أساس ذلك ؟.

من حيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بجلسة ..... بعدم قبول الطعن شكلا استنادا الى عدم تقديم التوكيل الذى تم التقرير بالطعن بالنقض بمقتضاه نيابة عن الطاعن . ثم

بتاريخ ...... قدم المحامى ..... الطلب الماثل للعدول عن هذا الحكم ونظر الطعن من جديد ، وأقام طلبه على انه كان قد أرفق صورة عرفيه من التوكيل الذى يخول وكيل الطاعن حق الطعن بالنقض نيابة عن المحكوم عليه وأشار فى تقرير الطعن الى أن أصل هذا التوكيل أرفق بأوراق الطعن الرقيم ..... لسنة ١٩٩١ (تتابع) المرفوع عن الحكم الصادر ضد الطاعن ذاته فى الجنحة رقم .... جنح مستأنف المنصورة - التى قيدت فيما بعد برقم .... لسنة ٦١ ق - لما كان ذلك . وكان الأصل فى نظام التقاضى انه متى صدر الحكم فى الدعوى خرجت من حوزة المحكمة لاستنفادها ولايتها القضائية ، وإمتنع عليها العودة الى نظرها من جديد أما ما استثنته محكمة النقض - خروجا على هذا الأصل من العدول عن بعض أحكامها فى خصوص شكل الطعن مراعاة منها لمقتضيات العدالة وحتى لايضار الطاعن بسبب لا دخل لإرادته فيه فهو من قبيل الإستثناء الذى يجب قصره فى نطاق ما استن من أجله وعدم التوسع فيه . لما كان ذلك وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه يشترط - كى تعدل عن حكم أصدرته - أن يكون الحكم فيما قضى به قد قام على عدم استيفاء اجراءات الطعن المقررة قانونا . ثم يثبت من بعد أن تلك الإجراءات كافة كانت قد استوفيت بيد أنها لم تعرض كاملة على المحكمة عند نظرها الطعن وذلك لأسباب لادخل لإرادة الطاعن فيها . وإذ كان الطاعن لايجادل بل أنه يسلم فى طلبه بأن سند التوكيل المثبت لصفة من قرر بالطعن لم يكن قد قدم لهذه المحكمة عند نظرها الطعن بجلسة ..... ، فإن طلبه العدول عن الحكم الذى أصدرته بتلك الجلسة بعدم قبول الطعن شكلا لايكون له محل ولا يشفع له فى ذلك أن يكون قد قدم مع أوراق الطعن

صورة ضوئية غير رسمية من التوكيل ولا ما أشار اليه من أن أصل التوكيل مودع فى قضية أخرى مادام انه لم يقدم مع أوراق هذا الطعن - حتى تاريخ نظره والحكم فيه دليلا رسميا يثبت صفة من قرر بالطعن بالنقض نيابة عن المحكوم ضده وذلك لما هو مقرر من أن إجراءات الطعن هى من الإجراءات الشكلية فى الخصومة التى يجب ان تكون مستكملة كافة مقوماتها ومن أن التقرير بالطعن بطريق النقض هو من شأن المحكوم ضده وليس لأحد أن ينوب عنه فى مباشرته إلا إذا كان موكلا منه توكيلا يخوله هذا الحق الأمر الذى يتعين معه أن يكون التوكيل معروضا على محكمة النقض عند نظرها للتثبت من استيفاء اجراءات الطعن . لما كان ما تقدم ، فإن الطعن يكون على غير أساس متعين الرفض.

(الطعن ٨٩٥٦ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٧/٣/١٩٩٤)

وكالـه . عدم جواز تصدى المحكمة لعلاقة الخصوم بوكلائهم . الإستثناء . إنكار صاحب الشأن وكالة وكيله . حضور المطعون ضدها الثانية فى الدعوى بمدافع لم يعترض على وكالة المطعون ضده الأول عنها فى إبرام الإتفاق بينه بصفته وكيلا عنه وبين الشركة الطاعنة وعدم النعى على الإتفاق بشئ . خطأ الحكم القاضى بعدم الإعتداد بهذا الإتفاق لعدم تقديم سند الوكالة المبيح له.

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يجوز ان تتصدى المحكمة لعلاقة الخصوم بوكلائهم إلا إذا أنكر صاحب الشأن وكالة وكيله وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك ولم يعتد بالإتفاق المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون ضده الأول بصفته وكيلا عن زوجته

لعدم تقديمه سند الوكالة للوقوف على مدى سعته رغم ان المطعون ضدها الثانية مثلت فى الدعوى بمدافع عنها لم يعترض على وكالة زوجها عنها فى إبرام الإتفاق ولم ينع عليه بشئ ...... فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٦٦٧٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ٤٦٠)

حيث أنه من المقرر أنه يتعين على الطاعن أن يودع قلم كتاب المحكمة وقت تقديم صحيفة الطعن سند توكيل المحامى الذى رفع الطعن حتى تتحقق المحكمة من صحة قيام هذه الوكالة وتقف على حدودها وما إذا كانت تبيح للمحامى الطعن بالنقض وإلا كان الطعن غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المحامى رافع الطعن أودع مع صحيفته التوكيل الخاص رقم ٢٥٥٥ لسنة ١٩٩٠ توثيق فارسكور الصادر له من المحامى .... بصفته وكيلا عن ..... الوكيله عن الطاعنه بالتوكيل رقم .... لسنة ١٩٨١ توثيق فارسكور إلا أنه لم يودع هذا التوكيل الأخير أو صورة رسمية منه وحتى حجز الطعن للحكم ، وكان لايغنى عن تقديم هذا التوكيل مجرد ذكر رقمه إذ أن تقديمه واجب حتى تتحقق المحكمة من وجوده واستبانه ماإذا كانت هذه الوكالة تشمل الإذن فى توكيل المحامين فى الطعن بالنقض ، ومن ثم يكون الطعن غير مقبول .

(الطعن ٣٠٧٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٩٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٧٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٩٧ لم ينشر بعد)

مادة ٧٠١

(١) الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانونى الحاصل فيه التوكيل ، لا تخول الوكيل صفة الا فى أعمال الادارة .

(٢) ويعد من أعمال الادارة الايجار اذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون . ويدخل فيها أيضا كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الادارة كبيع المحصول وبيع البضاعة أو المنقول الذى يسرع اليه التلف وشراء ما يستلزمه الشئ محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠١ ليبى و ٦٦٧ سورى و ٩٣١ عراقى و ٧٧٦ لبنانى و ٧٠١ كويتى و٨٣٧ أردنى .

أحكام القضاء:

ان كانت النيابة واردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع العمل القانونى الحاصل فيه الانابة ، فانه حسبما تقضى الفقرة الأولى من المادة ٧٠١ من القانون المدنى لا تخول الحارس صفة الا فى اعمال الادارة وما يستتبع ذلك من حق التقاضى فيما ينشأ عن هذه الأعمال من منازعات .

(نقض جلسة ١٩٦٥/٥/٢٧ س ١٦ مج فنى مدنى ص ٦٣٤)

تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض الباقين. وكالة ضمنيه - عنهم فى إدارة المال الشائع وكالة عامة بالإدارة . نفاذ الأعمال التى تصدر منه فى حق باقى الشركاء سواء كانت أعمالاً مادية أو تصرفات قانونية تقتضيها الإدارة كبيع المحصول الناتج من الأرض وقبض الثمن .

لما كانت المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، فان مفاد هذا النص ان تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت الى الشريك الذى تطوع لادارة المال الشائع من باقى الشركاء . ويعد هذا الشريك أصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقى الشركاء فى ادارة المال الشائع ادارة معتادة فتنفذ الأعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقين سواء ما كان منها عملا ماديا أو تصرفا قانونيا تقتضيه الادارة مما يعتبر معـــه هذا الشريك فى مفهوم المادة ٢/٧٠١ من القانون المدنى وكيلا عن باقى الشركاء وكالة عامة بالادارة وهى تشمل بيع الشريك للمحصول الناتج من الأرض الزراعية المشتركة وقبض الثمن بوصفه تصرفا تقتضيه الادارة .

ويجوز تأسيسا على المادتين ٣/٨٢٨ و ٢/٧٠١ من القانون المدنى للشريك فى علاقته بالشريك الآخر الذى تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهما المشتركة ان يثبت فى حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف منه بوصفه من أعمال الادارة وذلك بجميع الطرق ومنها البينة والقرائن على أساس ان هذا التصرف يعتبر بالنسبة له بمثابة واقعة مادية .

(الطعن ٣٢٠ لسنة ٣٥ق جلسة ١٨/١١/١٩٦٩ س ٢٠ ص ١٢٠٦)

م ٧٠١

التعرف على مدى سعة الوكالة . وجوب الرجوع فيه إلى عبارة التوكيل وملابسات صدوره وظروف الدعوى . لا عبرة بتمسك الموكل قبل الغير بأسباب تتعلق بشكل التوكيل إلا أن يكون العمل مما يتطلب شكلاً معيناً .

المناط فى التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل اجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات ، يتحدد بالرجوع الى عبارة التوكيل ذاته ، وما جرت به نصوصه والى الملابسات التى صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى . ولاعبره فى هذا الخصوص بما قد يتمسك به الموكل قبل الغير الذى تعامل مع الوكيل من أسباب تتعلق بالشكل الذى أفرغ فيه التوكيل أو بالجهة التى تم توثيقه أمامها الا اذا كان العمل الذى صدر التوكيل من أجله يتطلب شكلا معينا ، فيتعين عندئذ ان يتخذ التوكيل هذا الشكل.

ان تحديد مدى سعة الوكالة يعد تفسيرا لمضمونها ، مما يضطلع به قاضى الموضوع بغير معقب عليه من محكمة النقض ، مادام هذا التفسير يقع على توكيل لم يتم الغاؤه ، ومما تحتمله عبارته بغير مسخ .

(الطعن ٤١٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ٦ / ١ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٧)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة م ١ / ٧٠١ مدنى . أثره . لمتولى إدارة المال الشائع حق تأجيره اتساع سلطته لحق التقاضى فيما قد ينشأ عنه .

لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدنى قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ومن ثم فإيجار المال الشائع يدخل فى سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل فى سلطته تبعا لذلك حق التقاضى فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات فيصبح أن يكون مدعياً أو مدعياً عليه فيها .

(الطعن ٧٦٦ لسنة ٤٠ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٣٤)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة - تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين - أثره - اعتباره وكيلا عنهم تنفذ فى حقهم أعمال الإدارة المعتادة التى تصدر منه .

الإيجار عمل من أعمال الإدارة يتسع له حق تأجيره وحق التقاضى فيما قد ينشأ عنه وأن الشريك الذى يتولى عملا من تلك الأعمال - دون اعتراض من الباقين - يعتبر وكيلا عنهم وتنفذ فى حقهم أعمال الإدارة المعتادة التى تصدر منه - ومن ثم تكون شهادة الشاهد الشريك فى الملكية قد نزلت منزلة شهادة الخصم الذى باشر الدعوى من حيث جواز قبولها أوردها فى صدد دعوى الإخلاء التى يرفعها الشريك الآخر - فلا يجوز قبولها كدليل على خصمهما وهو ما يتفق وأحكام الشريعة الاسلامية التى لا تقبل شهادة الشريك لشريكه فيما هو من شركتهما لأنه يكون - شاهدا لنفسه فى النقض .

(الطعن ٨٢١ لسنة ٥٨ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٨٧٨)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة . م ٧٠١ / ٢ مدنى. أثره. لمتولى إدارة المال الشائع حق تأجيره وطلب اخلائه. اتساع سلطته لحق التقاضى فيما قد ينشأ عنه من منازعات.

م ٧٠١

إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدنى قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ، ومن ثم فإن إيجار المال الشائع وطلب إخلاء العين المؤجرة يدخل فى سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل فى سلطته - تبعا لذلك - حق التقاضى فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات .

(الطعن ٢٠١٣ لسنة ٥٦ق جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٦٦٠)

إتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع اعتباره صاحب الشأن فى الإدارة.

(الطعن ٢١٧٣ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٠ / ١ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ٢٤٥)

(الطعن ٢٠١٣ لسنة ٥٦ق جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٦٦)

اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة . م ٧٠١ / ٢ مدنى . أثره . لمتولى إدارة المال الشائع حق تأجيره وطلب إخلائه . اتساع سلطته لحق التقاضى فيما قد ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات .

(الطعن ٢٠١٣ لسنة ٥٦ق جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٦٦)

مادة ٧٠٢

(١) لابد من وكالة خاصة فى كل عمل ليس من أعمال الادارة ، وبوجه خاص فى البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء .

(٢) والوكالة الخاصة فى نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص ، الا اذا كان العمل من التبرعات .

(٣) والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة الا فى مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٢ ليبى و ٦٦٨ سورى و ٩٣١ عراقى و ٧٧٧ لبنانى و٥٧٧ سودانى و١١٢٠ تونسى و ٧٠٢ كويتى و٨٣٦ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

أما أعمال التصرف فلا يصح ان تكون محلا الا لوكالة خاصة لخطورتها فلا يصح ان يوكل شخص آخر توكيلا عاما فى جميع أعمال التصرفات دون ان يخصص اعمالا معينة منها فان خصص اقتصرت الوكالة على ما خصص ولا تتناول غير ذلك من

أعمال التصرفات كما اذا وكل شخص آخر فى بيع ماله وفـــى التصـــــرف فيه بجميع أنواع التصرفات فلا تتناول الوكالة فى هذه الحالة الا البيع دون غيره ، على ان التوكيل فى البيع يتناول ما يقتضيه البيع من أمور تابعة له وفقا لطبيعته وللعرف الجارى فيجوز للوكيل فى البيع ان يقبض الثمن وأن يسلم المبيع .

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة ضرورة الوكالة الخاصة فى كل عمل ليس من أعمال الادارة وعلى وجه الخصوص فى البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء .

وحسب صريح الفقرة الثانية فان الوكالة الخاصة هى نوع من أنواع الاعمال القانونية تصح حتى ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان هذا العمل من أعمال التبرعات .

وتؤكد محكمة النقض على هذا المعنى فى حكم لها (بأن الوكالة الخاصة تصح فى نوع معين من الاعمال القانونية ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من التبرعات فإن كانت الوكالة الخاصة فيه لاتصح الا اذا كان المال محل التبرع معينا على وجه التخصيص .

(نقض ٨ / ١١ / ١٩٦٨ س١٣ ص ٩٧٧)

وتصح الوكالة الخاصة فى أعمال الادارة .[١]

---

(١) راجع الدكتور / السنهورى - المرجع السابق ص ٥٦٢ وما بعدها .

ويعين التوكيل عملا من أعمال الادارة أو طائفة من هذه الاعمال تقتصر الوكالة عليها .

ولا يشترط فى الوكالة الخاصة فى أعمال الادارة كما لايشترط في الوكالة الخاصة فى المعاوضات تحديد المحل الذى يقع عليه العمل .

والوكالة الخاصة سواء كانت في التبرع أو التصرف أو الادارة يتعين عدم التوسع فى تفسيرها وهدا ما تحدده الفقرة الثالثة ان الوكالة الخاصة لاتجعل للوكيل صفة الا فى مباشرة الامور المحددة فيها .

وعبء اثبات الوكالة يقع على عاتق من يدعيها فاذا احتج الوكيل على الموكل بالوكالة كان على الوكيل اثباتها .

والوكالة الصريحة اما ان تكون مكتوبة وهده يسهل اثباتها واما ان تكون شفوية ويجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات

أحكام القضاء :

يشترط وجود وكالة خاصة للمرافعة أمام القضاء - لايكفى القول بقيام الفضالة اذا لم تتوافر هذه الوكالة الخاصة.

اشترط المشرع في المادة ٧٠٢ من القانون المدنى وجود وكالة خاصة للمرافعة أمام القضاء ولم يكتف بالوكالة العامة ، ومن ثم فلا يكفى القول بقيام فضالة فى التقاضى اذا لم تتوافر هذه الوكالة الخاصة . واذ كانت لجنة الطعن تختص بالفصل فى خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب فانه لا يكفى لاعتبار الخصومة قائمة أمامها تمثيل الممول فيها بطريق الفضالة .

(الطعن ٣١٦ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٦٣ س ١٤ ص ٨٢٩)

حق التقاضى يغاير المرافعة أمام القضاء .

حق التقاضى غير المرافعة أمام القضاء، وحق التقاضى رخصة لكل فرد فى الالتجاء الى القضاء أما المرافعة أمام القضاء التى تستلزم وكالة خاصة - وفقا للمادة ١/٧٠٢ من القانون المدنى - فهى النيابة فى الخصومة للدفاع أمام القضاء وقد اختص بها المشرع أشخاصا معينين حسبما تقضى المادة ٢٥ من قانون المحاماه.

(الطعن ٣٠٨ لسنة ٣٠ ق جلسة ٢٧/ ٥/ ١٩٦٥س١٦ ص ٦٣٣)

الوكالة الخاصة فى نوع معين من الأعمال القانونية لا تجعل للوكيل صفة الا فى مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى وذلك على ما تقضى به المادة ٣/٧٠٢ من القانون المدنى .

(الطعن٥٧٢ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢/ ١/ ١٩٦٩ س ٢٠ص ٣٢)

إقرار الوكيل بحق للغير قبل الموكل يستلزم وكالة خاصة أو وكالة عامة تتضمن تعويضه صراحة بإجراء هذا التصرف .

مقتضى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى انه اذا كان الاتفاق بين الوكيل والغير منطويا على تصرف قانونى هو النزول عن حق للموكل أو الاقرار بحق قبله للغير ، فانه يجب عندئذ ان يكون لدى الوكيل وكالة خاصة تخول له هذا التصرف القانونى أو وكاله عامه ينص فيها صراحة على تفويضه بإجراء التصرف المذكور . عبء اثبات الوكالة يقع على من يدعيها . فاذا احتج الغير على الموكل بالوكالة ليرجع عليه بآثار التصرف القانونى الذى عقده مع الوكيل كان على الغير ان يثبت الوكالة ومداها وأن الوكيل قد تصرف فى نطاقها

حتى يستطيع الزام الموكل بهذا التصرف اذ الوكيل لا تكون له صفة الوكالة عن الموكل اذا عمل باسم هذا الأخير وجاوز حدود الوكالة ، ويشترط فى اقرار الموكل لما يباشره الوكيل خارجا عن حدود توكيله ان يكون المقر عالما بأن التصرف الذى يقره خارج عن حدود الوكالة وأنه قد أقره قاصدا اضافة أثره الى نفسه .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٧٨٤)

عدم إنكار الخصم أمام محكمة الإستئناف وكالة المحامى الحاضر معه . عدم جواز انكارها أمام محكمة النقض .

اذا كان الخصم مع حضوره بنفسه فى بعض الجلسات أمام محكمة الاستئناف لم ينكر أمام تلك المحكمة وكالة المحامى الحاضر معه فى المرافعة عنه أمام القضاء ، فانه لا يقبل منه بعد ذلك ان ينكر هذه الوكالة لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٢٨٦ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢ / ٦ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٢١)

وجوب ايداع التوكيل الصادر من وكيل الطاعن الى المحامى المقرر بالطعن وإلا كان الطعن غير مقبول.

إذ كان البين من مراجعة التوكيل المقدم بملف الطعن انه غير صادر من الطاعن الى المحامى المقرر بالطعن بل صدر الى هذا الأخير من وكيل الطاعن ، وكان هذا التوكيل الأخير لم يودع بملف الطعن حتى تستطيع محكمة النقض التعرف على حدود وكالة وكيل الطاعن ، وما اذا كانت تشمل الاذن فى توكيل المحامين فى الطعن بالنقض أم لا تشمل هذا الاذن فانه يتعين الحكم بعدم قبول الطعن.

(الطعن ١٣٥ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢ / ٦ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٩٦٩)

م ٧٠٢

سلامة الإجراءات التى يتخذها المحامى فى الدعوى ولو قبل صدور التوكيل من صاحب الشأن إلا أن ينكر الأخير توكيله له . قبول المحكمة للمذكرة المقدمة منه . صحيح .

مباشرة المحامى للدعوى بتكليف من ذوى الشأن قبل صدور توكيل له منهم بذلك ، لا يؤثر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى سلامة الاجراءات التى يتخذها فيها ، الا اذا أنكر صاحب الشأن توكيله لذلك المحامى - لما كان ذلك فانه لا تثريب على محكمة أول درجة ان هى عولت على المذكرة المقدمة لها من المطعون ضده أثناء حجز القضية للحكم

(الطعن ١٩١ لسنة ٣٦ق جلسة ١٠ / ١١ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ١١٢٥)

الأصل ان يتم تسليم الأوراق المطلوب اعلانها الى الشخص نفسه أو فى موطنه الأصلى ، ويجوز تسليمها فى الموطن المختار فى الأحوال التى بينها القانون وصدر توكيل من أحد الخصوم لمن وكله من المحامين بمقتضى توكيل عام أو خاص ، يجعل موطن الوكيل معتبرا فى اعلان الأوراق اللازمة فى درجة التقاضى الموكل هو فيها .

(نقض جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٣٩٣)

يجب ان يكون تقرير الطعن بالنقض موقعا من محام موكل عن الطاعن ، وهو اجراء جوهرى يترتب على اغفاله بطلان الطعن. واذا كان تقرير الطعن موقعا من محام لم تثبت وكالته من الطاعن فان الطعن يكون باطلا .

(نقض جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٥٣٠)

م ٧٠٢

اذا كان يبين من أوراق الطعن ان الأستاذ.......... المحامى قرر بالطعن عن الطاعن الأول عن نفسه وبصفته وكيلا عن الطاعنة الثانية ، ولم يقدم التوكيل الصادر الى موكله من الطاعنة الثانية حتى حجزت الدعوى للحكم . وكان لا يغنى عن تقديم هذا التوكيل مجرد ذكر رقمه فى التوكيل الصادر من الطاعن الأول الى محاميه ، اذ ان تقديم التوكيل واجب حتى تتحقق المحكمة من وجوده وتستطيع معرفة حدود هذه الوكالة ، وما اذا كانت تشمل الاذن للطاعن الأول فى توكيل المحامين فى الطعن بطريق النقض، فان الطعن يكون غير مقبول بالنسبة للطاعنة الثانية للتقرير به من غير ذى صفة .

(نقض جلسة ٨/٤/١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٦٧٦)

الوكالة الخاصة فى المعاوضات . عدم وجوب بيان العقارات محل التصرف على وجه التحديد فى التوكيل . مثال فى توكيل بالشراء فى التنفيذ العقارى .

النص فى المادة ٢/٧٠٢ من القانون المدنى على أن الوكالة الخاصة فى نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من التبرعات يدل على أن الوكالة الخاصة فى المعاوضات يصح ان تصدر دون تحديد لمحل التصرف، ولما كان التوكيل الصادر من المطعون عليها الأولى لمحاميها ينص على أن له ان يشترى لذمتها العقار المطلوب بيعه ، فانه يخوله صفة فى أن يشترى عنها الأطيان موضوع التنفيذ عملا بالمادة ٢/٧٠٢ السالف ذكرها دون حاجة الى أن يعين فيه على وجه التحديد بيان هذه العقارات التى انصب عليها التصرف لما كان ذلك فان النعى على الحكم

المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون لرفض دفاع الطاعنة من أن التوكيل لم يكن يخول الوكيل شراء العقار بجلسة المزاد لأن عبارته غامضة ولاتتضمن تحديدا لموضوعه يكون على غير أساس.

(الطعن ٣٧١ لسنة ٣٩ق جلسة ٢٢/ ١٠/ ١٩٧٤ س ٢٥ص ١١٥٣)

طلب الوكيل ايقاع البيع على موكله . استلزامه وكالة خاصة . م ٧٠٢ مدنى . تجاوز الوكيل حدود وكالته العامة . أثره . مثال بشأن إجراءات تنفيذ عقارى .

لئن كان طلب الوكيل ايقاع البيع على موكله يستلزم وكالة خاصة تبيح له ذلك اعمالا لنص المادة ٧٠٢ من القانون المدنى ، الا أنه اذا تجاوز الوكيل حدود وكالته العامه ، وأبرم تصرفا فان هذا التصرف يكون موقوفا على اجازة الموكل ، فان اقره اعتبر نافذا في حقه من وقت ابرامه . واذ كان المطعون ضدهم قد أجازوا تصرف المحامى الذى كان يباشر عنهم اجراءات التنفيذ العقارى ، وطلب ايقاع البيع عليهم رغم ان وكالته كانت قاصرة على مباشرة الأعمال القضائية ، فان اجازتهم اللاحقة لهدا التصرف تعتبر فى حكم الوكالة السابقة ، ويضحى التصرف صحيحا ونافذا فى حقهم، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون وتفسيره يكون غير صحيح .

(الطعن ٤٨٥ لسنة ٤٠ق جلسة ٢٩/ ١/ ١٩٧٥ س٢٦ ص ٢٩٢)

وكالة المحامى . إنقضاؤها بأسباب انقضاء الوكالة العادية وأخصها انتهاء العمل الموكل فيه. الإستناد إلى المادة ٧٠٢/٣

مدنى فى القول بقيام عرف يقضى بأن وكالة المحامى لا تنتهى إلا بالغاء التوكيل وعلم المحامى بهذا الإلغاء . لا محل له .

وكالة المحامى تنقضى بأسباب انقضاء الوكالة العادية ، وأخصها انتهاء العمل الموكل فيه ، لأنه بعد انتهاء العمل لا يصبح للوكالة محل تقوم عليه ولا يبقى الا حق المحامى فى الاتعاب التى لم يقبضها ، ولا وجه للتحدى بهذا العرف - القول بقيام عرف بشأن وكالة المحامى يقضى بأنها لا تنتهى الا بالغاء التوكيل وعلم المحامى بهذا الإلغاء - استنادا الى العرف الجارى الذى نصت عليه المادة ٣/٧٠٢ من التقنين المدنى . ذلك ان مجال تطبيق هذا العرف هو فى تحديد التوابع الضرورية للأمر الموكل فيه ليستمر الوكيل فى الوكالة الخاصة فى مباشرتها باعتبارها متفرعة عن العمل الأصلى ومتصلة به .

(الطعن ١٧١ لسنة ٤١ ق جلسة ٣ / ٤ / ١٩٧٥ س ٢٦ص ٧٤٤)

الوكالة - نطاقها - استقلال قاضى الموضوع بتقدير مداها ورودها على عمل معين مقتضاه شمولها توابعه ولوازمه الضرورية .

تختلف سعة الوكالة باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها التوكيل ومؤدى نص المادة ٧٠٢ من القانون المدنى ان الوكالة الخاصة تحدد بعمل أو أعمال قانونية معينة وترد على أعمال التصرف وأعمال الادارة على السواء وهى وان اقتصرت على عمل معين فهى تشمل كذلك توابعه ولوازمه الضرورية وفقا لطبيعة الأشياء والعرف السارى ، وتحديد مدى الوكالة مسألة واقع يبت فيها قاضى الموضوع بما له من السلطة فى تعرف حقيقة ما أراده

العاقدان مستعينا بعبارة التوكيل وبظروف الدعوى وملابساتها طالما كان الاستخلاص سائغا .

(الطعن ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢١/٦/١٩٧٨س٢٩ ص ١٥١٠)

الوكالة الخاصة في التبرعات لا تصح إلا إذ كان المال محل التبرع معيناً على وجه التخصيص فى ذات سند التوكيل . م ٢/٧٠٢ مدنى . إغفال ذلك مؤداه بطلان التنازل الحاصل من الوكيل .

إبراء المطعون ضده من الأجرة عمل تبرعي بالنسبة للطاعنة صاحبة الحق فى إقتضائها دون الوكيل ، مما كان يلزم لإنصراف أثره إليها أن يعين محله على وجه التخصيص فى التوكيل الصادر منها عملا بالفقرة الثانية من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى ، والثابت أن الوكيل خلا من هذا التعيين فلا تكون للوكيل سلطة القيام بهذا العمل ، ويكون تنازله عن الأجرة قد وقع باطلا بالنسبة للموكلة « الطاعنة » بعد أن أبرمت مع المطعون ضده عقدى الإيجار بالأجرة المسماه فى كل منهما .

(الطعن ١٣٩ لسنة٤٥ق - جلسة٧/١٢/١٩٨١ س٣٢ ص٢٢٢٩)

العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع . شرطه . عرض المبلغ على الوكيل غير المفوض بالقبول لا يعد عرضاً حقيقيا الإيداع اللاحق استناداً له غير مبرىء للذمة .

العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع - سواء أكان هذا العرض على يد محضر أو أمام المحكمة وقت المرافعة - هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين ومن ثم يتعين أن تتوافر فيه الشروط

المقررة فى الوفاء المبرىء للذمة ومنها أن يتم العرض على صاحب الصفة فى استيفاء الحق . لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن عرض المبلغ المذكور فى الجلسة على محامى المطعون ضده فى غيبة موكله ، وإذ كان قبول هذا العرض يعتبر من التصرفات القانونية التى لا يجوز للمحامى مباشرتها إلا إذا كان مفوضاً فيها فى عقد الوكالة ، وكان الثابت من سند وكالة محامى المطعون ضده أنه غير مفوض فى قبول العرض ، فإن هذا العرض يكون قد تم على غير ذى صفة فى استيفاء الحق ويكون الإيداع المشار إليه بسبب النعى غير مسبوق باجراءات العرض الحقيقى التى يتطلبها القانون مما لا يعتبر وفاءاً مبرئاً للذمة .

(الطعن ١٣٨٦ لسنة ٥١ق - جلسة ١٤/ ٣/ ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٦٧٩)

الوكالة الخاصة . شرط للمرافعة أمام القضاء إلا أنها ليست شرطاً لازماً لرفع الدعوى ابتداء . للمحكمة إستخلاص الوكالة الضمنية فى رفع الدعوى متى كان سائغاً . مثال .

لئن كان القانون يشترط للمرافعة أمام القضاء وكالة خاصة حسبما تقضى الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى ، واختص بها المشرع أشخاصا معينين واستلزم إثبات هذه الوكالة وفقا لأحكام قانون المحاماة ، تطبيقا لنص المادتين ٧٢ ، ٧٣ من قانون المرافعات ، إلا أن الوكالة الخاصة على هذه الصورة ليست شرطاً لازماً لرفع الدعوى إيذاناً ببدء إستعمال الحق فى التقاضى ، بإعتبار هذا الحق رخصة لكل فرد فى الالتجاء إلى القضاء .

(الطعن ٥٩٣ لسنة ٥٥ق - جلسة ٤/ ١/ ١٩٩٠ س ٤١ ص ١٢٠)

م ٧٠٢

تضمن التوكيل الصادر من المطعون ضدها لمحاميها أنه خاص بوكالته عنها فى القضية الخاصة بشقة النزاع . انصرافه إلى وكالة المحامى فى النزاع مرافعة وطعنا فى جميع مراحل التقاضى .

إذا كان الثابت من التوكيل الصادر من المطعون ضدها لمحاميها والمؤرخ / / إنه خاص بوكالته عنها فى القضية الخاصة بالشقة محل النزاع فإن عبارات التوكيل على هذا النحو انصرفت إلى عمل معين لعبارة عامة ، ومن ثم فإن تحديد نطاق الوكالة وتقدير مداها ينصرف بطريق اللزوم إلى وكالة المحامى فى النزاع مرافعة وطعنا فى جميع مراحل التقاضى التزاما بعبارات الوكالة الوضحة ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم قبول الإستئناف ورفض الدفع ببطلان الحضور عن المطعون ضدها والمرافعة عنها أمام الإستئناف فإنه يكون قد اعمل صحيح القانون .

(الطعن ٢٤٨٠ لسنة ٥٤ق جلسة ٤ / ١ / ١٩٩٠ س٤١ ض١٢٨)

اشتمال عبارة التوكيل على الحق فى إتخاذ إجراءات التقاضى والمرافعة أمام المحاكم على إختلاف أنواعها ودرجاتها ومحاكم الأحوال الشخصية فى قضايا الأحوالٍ الشخصية إتساعها لمباشرة القضايا أمام محكمة النقض طعناً وحضوراً .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه لا يشترط فى عبارة التوكيل صيغه خاصة ولا النص فيها صراحة فيها على إجازة الطعن بالنقض فى القضايا متى كانت هذه الوكالة مستفادة من أية عبارة واردة فيه تتسع لتشمل الحق فى النيابة أمام المحاكم على إختلافها وكان الثابت من أوراق الطعن أن محامى الطاعن قد أودع

عند تقـديم صحيفة الطعن التوكيل الصادر من الطاعن لأخيه برقم ..... بتاريخ .... من كتابة عدل الرياض الثانية بالمملكة العربية السعودية لاتخاذ إجراءات التقاضى والمرافعة أمام المحاكم على إختلاف أنواعها ودرجاتها ومحاكم الأحوال الشخصية فى قضايا الأحوال الشخصية وله الحق فى توكيل المحامين ، كما قدم التوكيل الصادر من هـذا الأخير للأستاذ/ ....المحامى برقم .... الذى أناب عنه المحامى الذى وقع صحيفة الطعن . لما كان ذلك وكانت عبارة التوكيل الأول تتسع لمباشرة القضايا أمام محكمة النقض طعناً وحضوراً ومن ثم يكون الطعن مقدما من ذى صفة ويكون الدفع بعدم قبوله غير سديد .

(الطعن ٢٦ لسنة ٥٨ق جلسـة ١٦ / ١ / ١٩٩٠ س٤١ ص١٥٢)

الإقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء الذى ينطوى على تصرف قانونى . وجوب إستناده إلى توكيل خاص .

مقتضى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى والمادة ٧٦ من قانون المرافعات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان الإقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء منطويا على تصرف قانونى هو النزول عن حق فإنه يعد عملا من أعمال التصرف التى يتعين أن يصدر بها توكيل خاص أو أن يرد ضمن توكيل عام ينص فيه صراحة على هذا التفويض.

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٥ / ١ / ١٩٩٠ س٤١ ص٢٥٨)

العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع . ما هيته - الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين شرطه . أن تتوافر فيه شروط الوفاء المبرىء للذمة ومنها عرض المبلغ على صاحب الصفة فى

م ٧٠٢

أستيفاء الحق . قبول العرض . من التصرفات القانونية التى لا يجوز للمحامى مباشرتها إلا بتفويض فى عقد الوكالة .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين ومن ثم يتعين أن تتوافر فيه الشروط المقررة فى الوفاء المبرىء للذمة ومنها أن يتم العرض على صاحب الصفة فى استيفاء الحق . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم عرضواً ١٩٨٥/٧/٢٤ - مبلغ..... جنيه على محامى الطاعنين كما عرضواً بتاريخ ١٩٨٧/١١/١٥ مبلغ ..... جنيه إلا أنه رفض استلام المبلغين على سند من أنه غير مفوض من الطاعنين فى قبض المبلغ المعروض وإذا كان قبول العرض يعتبر من التصرفات القانونية التى لا يجوز مباشرتها إلا إذا كان مفوضاً فيها فى عقد الوكالة وكان الثابت من سند وكالة محامى الطاعن الأول أنه خلا من تفويض فى قبول العرض كما خلت الأوراق من ثمة ما يفيد وكالته أصلا عن باقى الطاعنين فإن هذا لاعرض يكون قد تم على غير ذى صفة فى استيفاء الحق ومن ثم فإن الإيداع الحاصل من المطعون عليهم لا يعتبر وفاء مبرئاً للذمة ولا يترتب أثراً ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بالإيداع المبنى على إجراءات عرض غير قانونية فإنه يكون أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١٨٠٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٧س٤١ ص٢٠٢)

تحديد نطاق الوكالة . مناطه . الرجوع إلى عبارة التوكيل وملابسات صدوره وظروف الدعوى . إعتبار ذلك تفسيراً لمضمون الوكالة . إستقلال محكمة الموضوع به دون رقابة محكمة النقض ما دام هذا التفسير مما تحتمله عباراته .

إلتزام الوكيل حدود الوكالة دون إفراط أو تفريط . «مثال فى إيجار بشأن تفسير توكيل عام للتوقيع على العقود أمام الموثق وعدم اشتماله إبرام التصرفات القانونية كالبيع والإيجار» .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - بأن المناط فى التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد الرجوع إلى عبارات الوكيل ذاته وما جرت به نصوصه وإلى الملابسات التى صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى وأن تحديد مدى سعة الوكالة يعد تفسيراً لمضمونها مما يضطلع به قاضى الموضوع بغير معقب عليه من محكمة النقض ما دام هذا التفسير مما تحتمله عباراته بغير مسخ ، وأول واجبات الوكيل هو أن ينفذ الوكالة فى حدودها المرسومة دون نقص أو زيادة فإن نقص أو زاد كان بين التفريط والإفراط وكلاهما يكون مسئولاً عنه - لما كان ذلك وكانت عبارات التوكيل رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ عام شربين تتضمن أن الموكل فوض الوكيل فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها ..... رالمزايدة فيما نزع ملكيته بناء على طلبه والحكم برسو المزاد وكل ما تستلزمه قضايا نزع الملكية ..... وفى التوقيع عنه على العقود التى تحرر أمام موثق العقود الرسمية بسائر أنواعها من بيع ورهن وبدل وإيجار وكانت هذه العبارات تدل على أن نطاق الوكالة تحدد فى اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على أموال الموكل أو التصرفات أبرمها بمعرفته ويلزم إفراغها أمام موثق العقود ولا تخول هذه العبارات الوكيل فى إبرام التصرفات القانونية كالبيع والإيجار وكان الذى استخلصه الحكم يتفق وعبارات سند وأوراق الدعوى وفى حدود ما لمحكمة

الموضوع من سلطة تحديد نطاق الوكالة فإن النعى بأن الوكالة تبيح الإجاره يكون على غير أساس .

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٥٨ق جلسة ١١/ ٢/ ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٥٦٣)

تفويض المطعون ضده محاميه بالتوكيل فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم والحضور أمام الجهات الإدارية ومصالح الشهر العقارى ومصلحة الضرائب وتقديم الطلبات والتوقيع عليها والصلح والإقرار . مفاده . انصراف الوكالة إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على أعمال الموكل أو التصرفات التى أبرمها . عدم تخويلها الوكيل فسخ العقود التى أبرمها الموكل أو التنازل عن الأحكام التى صدرت لصالحه .

إذ كان ذلك وكان الثابت من التوكيل رقم ....../أ لسنة ١٩٨٧ عام الوايلى الصادر من المطعون ضده لمحاميه أنه فوضه فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه أمام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها والحضور أمام الجهات الإدارية أياً كانت ومصالح الشهر العقارى وفى الحضور أمام مصلحة الضرائب ومأموريتها وتقديم الطلبات والتوقيع عليها والصلح والإقرار - فإن عبارات التوكيل على هذا النحو تدل على أن الوكالة فيه قد انصرفت إلى إتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على أموال الموكل أو التصرفات التى أبرمها بمعرفته ويلزم إفراغها أمام موثق العقود دون أن تخول الوكيل فسخ العقود التى أبرمها الموكل أو التنازل عن الأحكام التى صدرت لصالحه .

(الطعنان ٣٦٤، ١٣٠٦ لسنة ٦٨ق - جلسة ٨/ ٢/ ٢٠٠٠)

م ٧٠٢

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعنون بالوجه الأول من السبب الثانى منهما على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع ، والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا فى صحيفة الإستئناف بالدفع بعدم قبول الدعوى رقم .... لسنة ...... م .ك جنوب القاهرة لرفعها على غير ذى صفة بالنسبة للطاعن الثالث إذ اختصمت الطاعنة الأولى فيها بصفتها وليه عليه رغم بلوغه سن الرشد مما كان يتعين معه اختصامه بشخصه ، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفع مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هدا النعى فى غير محله ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة · إن إستمرار الولى فى تمثيل القاصر فى الخصومة بعد إنتهاء ولايته عليه ودون إعتراض منه أو تنبيه المحكمة إلى زوال صفة من يمثله يعتبر صحيحا منتجا لآثاره القانونية لأن تمثيله فى هذه الحالة يستند إلى نيابة إتفاقية بعد أن كانت قانونية ذلك أن المادة ١٣٠ / ١ من قانون المرافعات تنص على أنه «ينقطع سير الخصومة بحكم القانون بوفاة أحد الخصوم أو بفقده أهليه الخصومة أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النائبين .» ومفاد ذلك أن مجرد وفاة الخصم أو فقده أهلية الخصومة يترتب عليه بذاته إنقطاع سير الخصومة أما بلوغ الخصم سن الرشد فإنه لا يؤدى بذاته إلى إنقطاع سير الخصومة إنما يحصل هذا الإنقطاع بسبب ما يترتب على البلوغ من زوال صفة من كان يباشر الخصومة نيابة عن القاصر ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى رقم ... لسنة .... مدنى كلى جنوب القاهرة أن المطعون ضده الأول إختصم فيها الطاعنة الأولى أمام محكمة أول درجة عن نفسها وبصفتها ولية طبيعية على الطاعن

الثـالث الذى بلغ سن الرشـد ، وإذ لـم ينبـه الطاعنان الأولى والثالث المحكمة إلى التغيير الذى طرأ على حالة هذا الأخير وحتى صدر الحكم فى الدعوى فإن تمثيل الطاعنة الأولى لإبنها الطاعن الثالث فى الدعوى يكون بقبوله ورضائه ويبقى هذا التمثيل منتجاً لكل آثاره القانونية ويكون الحكم الصادر فى الدعوى كما لو كان القاصر مختصماً بشخصه بعد بلوغه ، وبالتالى فإن النعى على الحكم المطعون فيه إغفاله الرد على الدفع المشار إليه يكون غير منتج ويضحى بذلك على غير أساس .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون - من باقى أوجه الطعن - على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا فى صحيفة الإستئناف بطلب إلغاء الحكم المستأنف وإعتبارهم مستأجرين للعين محل النزاع وإلزام المطعون ضده الثانى بتحرير عقد إيجار لهم عنهم ورفض الدعوى رقم .... لسنة .... م.ك جنوب القاهرة ، وإذ مثل المطعون ضده الأول بوكيل بجلسة ١٩٩١/١١/٢١ أمام محكمة الإستئناف قرر بتسليمه بالطلبات الواردة بصحيفة الإستئناف وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الإقرار ويعمل أثره فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز للمستأجر وفقاً لنص المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ « بشأن إيجار الأماكن » إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ، كما أن من المقرر أن الأصل فى الإقرار هو أنه إعتراف شخص بواقعة من شأنها أن تنتج ضده آثاراً قانونية بحيث تصبح فى غير حاجة إلى

الإثبات وبحسم النزاع فى شأنها ، وأن الإقرار القضائي يمكن أن يكون شفهياً يبديه الخصم من نفسه أمام القضاء أو يكون كتابة فى مذكرة مقدمه منه أثناء سير الدعوى وهو بهذه المثابة يكون حجة قاطعة على المقر ، وكان إقرار الوكيل فى حدود وكالته حجة على موكله وينصرف أثره إليه ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنين قد أقاموا استئنافهم بطلب الحكم بإلغاء الحكم المستأنف واعتبارهم مستأجرين للعين محل النزاع وإلزام المطعون ضده الثانى بتحرير عقد إيجار لهم منها ورفض الدعوى رقم ..... سنة .... مدنى كلى جنوب القاهرة ، وإذ كان الثابت بمحضرى جلستى ٢١/١١/١٩٩١ ٢٥/٣/١٩٩٢ أمام محكمة الإستئناف أن المطعون ضده الأول مثل بوكيل عنه سلم للطاعنين بالطلبات الواردة بصحيفة الإستئناف وأن هذا التوكيل - وعلى ما جاء بالمحضر الأول - يبيح للوكيل الإقرار والصلح ، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه - لهذا الإقرار وقضى بتأييد حكم محكمة أول درجة الذى أقام قضاءه على ما إطمأن إليه من أقوال شاهدى المطعون ضده الأول فإنه يكون قد خالف القانون مشوباً بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه.

(الطعن٥٠٠٩ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٤/١/٢٠٠١لم ينشر بعد)

أعمال التصرف . لا يصح أن تكون محلا إلا لوكالة خاصة. وجوب تعيين التصرف تعيينا نافياً لكل جهالة . سبيله . تحديد نوع العمل القانونى الذى خول الوكيل سلطة مباشرته . عدم اشتراط تخصيص العمل بمال بذاته من أموال الموكل . الاستثناء. أعمال التبرع . وجوب تخصيص الوكالة

فى الحالة الأخيرة فى نوع التصرف ومحله بتعين المال الذى يرد عليه العمل القانونى . مؤداه . الوكالة التى تخول الوكيل سلطة مباشرة جميع أعمال التصرف دون تخصيص. بطلانها وعدم ترتيبها أثراً أو التزاماً فى ذمة الموكل . م ٧٠٢ مدنى .

إن النص فى المادة ٧٠٢ من القانون المدنى على أن " ١- لابد من وكالة خاصة فى كل عمل ليس من أعمال الإدارة ، وبوجه خاص فى البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء ٢- والوكالة الخاصة فى نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص ، إلا إذا كان العمل من التبرعات . ٣- والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا فى مباشرة الأمور المحددة فيها ، وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى . يدل على أن أعمال التصرف لايصح أن تكون محلاً إلا لوكالة خاصة ، وأن التصرف محل هذه الوكالة الخاصة يجب أن يعين تعييناً نافياً لكل جهالة بتحديد نوع العمل الذى خول الوكيل سلطة مباشرته ولو لم يخصص بمال بذاته من أموال الموكل إلا إذا كان العمل من أعمال التبرع فيلزم فى هذه الحالة أن تخصص الوكالة ليس فى نوع التصرف وحده ولكن فى محله أيضاً ، أى بتعيين المال الذى يرد عليه العمل القانونى ، ومن ثم فإن الوكالة التى تخول الوكيل سلطة مباشرة جميع أعمال التصرف دون تخصيص تقع باطلة لاتنتج أثراً ولا ترتب التزاماً فى ذمة الموكل.

(الطعن رقم ٢٥٠٧ لسنة ٧١ق - ٢٠٠٢/٥/٢٨ لم ينشر بعد)

م ٢٠٧

وحيث ان هذا النعى غير سديد ، ذلك ان المقرر ـ فى قضاء هذه المحكمة ـ ان ثبوت الوكالة الاتفاقية أمر موضوعى يتوقف على فهم محكمة الموضوع للواقعة متى كان استخلاصها سائغا وله سند من أوراق الدعوى ، وتختلف سعة الوكالة باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها التوكيل واذا اقتصرت الوكالة على عمل معين شملت كذلك توابعه ولوازمه الضرورية وفقا لطبيعة الاشياء والعرف السارى ، وبيان مدى الوكالة وما قصده المتعاقدان منها مسألة واقع يحدده قاضى الموضوع بما له من سلطة فى تعرف حقيقة ما أراده العاقدان مستعينا بعبارات التوكيل وبظروف الدعوى وملابساتها متى كان استخلاصه سائغا يؤدى الى ما انتهى اليه ، كما ان استخلاص توافر الصفة فى الدعوى هو من قبيل فهم الواقع فيها يستقل به قاضى الموضوع وبحسبه ان يبين الحقيقة التى اقتنع بها وان يقيم قضاءه على أسباب تكفى لحمله ، وكان الثابت من وثيقة التأمين سند الدعوى الصادرة عن شركة التأمين الاجنبية ان المعاينة يجب ان يوافق عليها الطاعن بصفته وان تدفع المطالبات بمعرفته أيضا وقد ثبت من تقرير الخبير انه تم اجراء المعاينة بمعرفة الجهة المتفق عليها (الطاعن) وإذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه ـ مؤيدا فى ذلك الحكم الابتدائى ـ قد استخلص مما تقدم على نحو ما أورده بمدوناته ان الشركة الطاعنة وكيلة عن شركة التأمين الاجنبية (المطعون ضده الثانى) فى المعاينة وسداد المطالبات للعملاء فى مصر الذين يحق لهم مطالبتها بهذه الصفة وانه تم اجراء المعاينة بمعرفة الطاعن وكان هذا الاستخلاص سائغا له معينه الثابت من الاوراق ويكفى

م ٧٠٢

لحمل قضاء الحكم المطعون فيه ، فإن النعى عليه يكون على غير أساس .

(الطعن ٥٥١٧ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٧ / ١ / ٢٠٠٣ لم ينشر بعد)

وحيث ان مما ينعاه الطاعن بصفته على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول انه تمسك امام محكمة الاستئناف بدفاع مؤداه ان وكالة مورثى المطعون ضدهم الثمانية الاول للمطعون ضده التاسع فى بيع اطيان النزاع محل عقد الوكالة لمن يشاء وطبقا لما يراه من شروط والتوقيع على عقد البيع الابتدائى وانهاء جميع اجراءات الشهر مما مؤداه ان عقد الوكالة الذى تم التصرف على أساسه قد انعقد لصالح الغير وهو المشترى الذى تعلق حقه بالارض المبيعة بما مفاده ان عقد الوكالة لاينتهى فى هذه الحالة الا بإنهاء العمل الذى وكل الوكيل فيه وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ايرادا وردا رغم جوهريته ومن شأنه ان صح ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى سديد ، ذلك انه لما كان للعاقدين ان يتفقا على ان تستمر الوكالة رغم وفاة أحدهما على ان تنتقل التزامات المتوفى الى ورثته ، وهذا الاتفاق كما يكون صريحا قد يكون ضمنيا ولقاضى الموضوع استخلاص الاتفاق الضمنى من ظروف العقد وشروطه بأن تكون الوكالة لمصلحة الموكل والغير مثلا . لما كان ذلك ، وكان اغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم اذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهت اليها المحكمة إذ يعتبر ذلك الاغفال قصورا فى

م ٢٠٧

أسباب الحكم الواقعية بما يقتضى بطلانه وإذ كان الثابت من الاوراق ان الطاعن بصفته تمسك بالمذكرة المقدمة منه أمام محكمة الاستئناف ابان فترة حجز الدعوى للحكم بتاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٤ بهذا الدفاع المبين بوجه النعى الا ان الحكم المطعون فيه التفت عنه ولم يعرض له ايرادا وردا بما يقسطه حقه من البحث والتمحيص رغم جوهريته ومن شأنه لو صح ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون معيبا بالقصور المبطل بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب أوجه الطعن على ان يكون مع النقض الاحالة .

(الطعن ٢٥٩٥ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٨ لم ينشر بعد)

٢ - آثار الوكالة

مادة ٧٠٣

(١) الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة دون ان يجاوز حدودها المرسومة .

(٢) على أن له ان يخرج عن هذه الحدود متى كان من المستحيل عليه اخطار الموكل سلفا وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان الا ليوافق على هذا التصرف . وعلى الوكيل فى هذه الحالة ان يبادر بابلاغ الموكل خروجه عن حدود الوكالة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٣ ليبى و ٦٦٩ سورى و ٩٢٣ عراقى و ٥٧٨ سودانى و ٧٧٩ لبنانى و١١٢١ تونسى و٧٠٤ كويتى و٨٤٠ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

فأول واجبات الوكيل هو ان ينفذ الوكالة فى حدودها المرسومة أى أن يقوم بالعمل أو الأعمال القانونية التى وكل فيها وما يتبع ذلك من أعمال مادية ملحقة دون نقص أو زيادة ، فان نقص أو زاد كان بين التفريط والافراط وكلاهما يكون مسئولا عنه ، على أنه يجوز له أن ينقص أو يزيد وأن يعدل بوجه عام فى حدود الوكالة مع بقائه وكيلا وذلك بشرطين:

(أ) ان تكون الظروف بحيث يفترض معها ان الموكل كان يوافق على هذا التصرف كما اذا وكل فى بيع قدر معين من الأرض فتهيأت له صفقة رابحة وباع قدرا أكبر أو وكل فى الاقراض بتأمين هو كفالة شخصية فأقرض بتأمين هو رهن رسمى. واذا قام نزاع بين الوكيل والموكل فى تحقق هذا الشرط كان الأمر محلا لتقدير القاضى .

(ب) ان يستحيل على الوكيل اخطار الموكل مقدما بتصرفه ويترك تقدير هذا أيضا للقاضى .

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة بيان آثار الوكالة وآثار الوكالة بين المتعاقدين توجز فى ان الوكالة تنشىء التزامات فى جانب الوكيل واخرى فى جانب الموكل .

التزامات الوكالة فى جانب الوكيل :

١ . تنفيذ الوكالة فى حدودها المرسومه .

٢ . بذل العناية الواجبة فى تنفيذ الوكالة .

أحكام القضاء :

التعرف على مدى سعة الوكالة . وجوب الرجوع فيه الى عبارة التوكيل وملابسات صدوره وظروف الدعوى. لاعبرة بتمسك الموكل قبل الغير بأسباب تتعلق بشكل التوكيل إلا أن يكون العمل مما يتطلب شكلاً معيناً .

م ٧٠٣

المناط فى التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل اجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد بالرجوع الى عبارة التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه والى الملابسات التى صدر فيها التوكيل وظروف الدعوى ، ولا عبرة فى هذا الخصوص بما قد يتمسك به الموكل قبل الغير الذى تعامل مع الوكيل من أسباب تتعلق بالشكل الذى أفرغ فيه التوكيل أو بالجهة التى تم توثيقه أمامها الا اذا كان العمل الذى صدر التوكيل من أجله يتطلب شكلا معينا فيتعين عندئذ ان يتخذ التوكيل هذا الشكل.

(الطعن ٤١٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ٦/١/١٩٧٠ س ٢١ ص٧)

المحضر أو غيره ممن يباشر إجراءات التنفيذ الجبرى . وكلاء عن طالب التنفيذ فى توجيه الإجراءات . م ٧ من قانون المرافعات السابق . مساءلة طالب التنفيذ مسئولية مباشرة عما يصيب الغير من ضرر .

مفاد نص المادة السابعة من قانون المرافعات السابق والمادة ١٤ من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها ، مرتبطين ان المحضر الذى يباشر التنفيذ أو غيره ممن أجاز القانون ان يجرى التنفيذ الجبرى بواسطتهم ، انما يقومون بذلك التنفيذ بناء على توجيه من الخصوم لهذه الاجراءات ، فإذا ما عين الخصوم اجراءات التنفيذ التى يطلبون اتخاذها، اعتبر المحضر أو من يباشر اجراء التنفيذ الجبرى ممن أجاز لهم القانون ذلك ، وكلاء عن طالب التنفيذ الذى يسأل مسئولية مباشرة عن توجيه هذه الاجراءات فيما لو ترتب على ذلك الاضرار بالغير .

(الطعن ٥٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٤/٤/١٩٧٠ س٢١ ص ٦١١)

م ٧٠٣

جواز ابرام الوكيل للعقد بصفته أصيلاً إذا لم يعلن عن نيابته وقت التعاقد . وكالته في هذه الحالة مستترة . حكمها. ترتب قبل الأصيل جميع الاثار القانونية التى ترتبها الوكالة السافرة ..

مفاد نصوص المادتين ٧١٣ ، ١٠٦ من القانون المدنى انه يجوز للوكيل ان يبرم العقد الذى تخوله الوكالة اصداره لا بصفته وكيلا ولكن بصفته أصيلا وذلك إذا لم يعلن وقت التعاقد عن صفته كنائب ، ويعتبر وكأنه قد أعار إسمه للأصيل الذى وكله في ابرام العقد ، وحكم هذه الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التى ترتبها الوكالة السافرة ، فينصرف أثر العقد المبرم الى الأصيل والى من يتعاقد مع الوكيل المستتر .

(الطعن ٥٨١ لسنة ٣٥ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٧٠س٢١ ص ٩٣٣)

عدم مسئولية الموكل عن تصرف الوكيل الذى يجاوز حدود وكالته إلا إذا أجازه قاصداً اضافة أثره الى نفسه .

تصرف الوكيل الذى يجاوز حدود وكالته الخاصة لا يسأل عنه الموكل الا اذا أجازه بعد حصوله قاصدا اضافة أثره الى نفسه.

(الطعن١٦٢ لسنة ٣٧ ق جلسة ٦ / ٤ / ١٩٧٢س٢٣ص ٦٤٨)

إدارة الأموال الشائعة للشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك . تولى أحد الشركاء إدارتها دون اعتراضهم . اعتباره وكيلا عنهم .

م ٧٠٣

الأصل ان ادارة الأموال الشائعة تكون من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك ، فاذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم .

(الطعن ٣١٨ لسنة ٣٧ق جلسة ١١ / ٤ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٦٨٦)

لما كان الوكيل يلتزم بتقديم حساب عن ادارة عمله ، وحساب المبالغ التى قبضها على ذمة موكله ، كما يلتزم بأن يرد ما فى يده من مال للموكل، وهو رصيد الحساب ونتيجته طوال فترة الوكالة ، أى الايراد الصافى المستحق للموكل فى فترة ادارة الوكيل ، وكان طلب الحساب ليس مقصودا لذاته وإنما توصلا الى الزام الوكيل بما فى ذمته من مال للموكل ، فإن عدم تقديم الوكيل حسابا عن الوكالة بعد تنفيذها - أيا كان سببه - لايحول دون الزامه بأن يرد للموكل ما كسبه لحسابه بتنفيذ الوكالة .

(الطعن رقم ١١١ لسنة ٥٣ق - جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٨٧)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الوكيل المأجور عليه ان يبذل فى رعاية مصالح موكله العناية المألوفة فيسأل عن تقصيره الحادث بفعله أو بمجرد اهماله ، وإذا لم يتخذ عند تنفيذ الوكالة الاحتياطيات التى تقتضيها مصالح الموكل أصبح مسئولا قبله عن تعويض ما يصيبه من ضرر من جراء هذا الاهمال، وتقدير ما إذا كان الوكيل قد أهمل فى تنفيذ الوكالة من عدمه هو من مسائل الواقع التى تثبت فيها محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقديرية فى استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية دون ما رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصها سائغا ومستمداً من عناصر تؤدى اليه .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٨ / ١٢ / ١٩٨٩)

م ٧٠٣

الأصل عدم مسئولية الموكل عن الخطأ الذى إرتكبه وكيله. التزام الوكيل وحده بتعويض الغير الذى أضير بخطئه طالما لم يقر الموكل وكيله على هذا الخطأ .

الأصل أن الموكل لا يكون مسئولاً عن الخطأ الذى ارتكبه وكيله ، فالوكيل إذا كان ينوب عن الموكل فى التصرف أو العمل القانونى محل الوكالة ، فتنصرف إليه أثاره ، إلا أنه لا ينوب عنه فى الخطأ الذى يرتكبه هو فى حق الغير بسبب تنفيذ الوكالة ، فيلتزم الوكيل وحده بتعويض الغير الذى أضير بخطئه ، طالما لم يقر الموكل وكيله على هذا الخطأ بقصد إضافة آثاره إلى نفسه .

(الطعن ٢٩٧٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ١/٣/٢٠٠٠)

مادة ٧٠٤

(١) اذا كانت الوكالة بلا أجر . وجب على الوكيل ان يبذل فى تنفيذها العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة، دون ان يكلف فى ذلك أزيد من عناية الرجل المعتاد .

(٢) فان كانت بأجر وجب على الوكيل ان يبذل دائما فى تنفيذها عناية الرجل المعتاد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٤ ليبى و ٦٧٠ سورى و ٩٣٤ عراقى و ٥٧٩ سودانى و١١٣٢ تونسى و ٧٠٥ كويتى و٨٤١ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

ويجب ان يبذل الوكيل فى تنفيذ الوكالة القدر الواجب من العناية وقد حدد المشروع هذا القدر مطبقا فى ذلك المادة ٢٨٨ من المشروع وقد سبق ان طبقت على العقود المسماة الأخرى كالايجار والعارية والوديعة ، فالوكيل اذا كان مأجورا يطلب منه عناية الرجل المعتاد ، أما اذا كان غير مأجور فلا يطلب منه ان يبذل من العناية الا ما يبذله فى أعماله الخاصة دون أن يجاوز عناية الرجل المعتاد ، وهذه هى المعايير التى تتمشى مع التطور الحديث للمسئولية التعاقدية .

الشرح والتعليق :

اذا كانت الوكالة بغير اجر وجب على الوكيل ان يبذل في تنفيذها العناية التى يبذلها فى تنفيذ أعماله اما اذا كانت الوكالة بأجر فإن هناك التزام على الوكيل بأن يبذل عناية الرجل المعتاد .

أحكام القضاء :

اذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت ان الطاعنة - وزارة الأوقاف الناظرة على الوقف - تسلمت الأحكام الصادرة عن بعض ايجار المدة السابقة على نظرها ، وأضافت الأجرة المذكورة بدفاترها لتحصيلها بعد ان حلت محل الحارس السابق ، فانه يتعين عليها باعتبارها وكيلة عن المستحقين ان تقوم بتحصيل قيمتها . واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الطاعنة مسئولة عن اهمالها فى تحصيل الأجرة باعتبارها وكيلة بأجر ، فتسأل عن خطئها اليسير فى عدم تحصيله بالزامها به من مالها الخاص طبقا لنص المادة ٥٢١ مدنى قديم المقابلة للمادة ٧٠٤ مدنى جديد ، فانه لا يكون قد خالف القانون .

متى كانت الوزارة الطاعنة باعتبارها وكيلة بأجر عن المستحقين مسئول عن تقصيرها اليسير ، فان مسئوليتها لا تسقط الا بمضى خمس عشرة سنة من تاريخ انتهاء الوكالة .

(نقض جلسة ١٧ / ١ / ١٩٧١ س ٢٢مج فنى مدنى ص ٧٧٩)

تخضع العلاقة بين ناظر الوقف والمستحقين فيه - وعلى ما جرى به قضاء النقض - لأحكام الوكالة ولحكم المادة ٥٠ من قانون الوقف رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ التى تردد حكم المادة

٥٢١ من القانون المدنى السابق وتعمل حكم المادة ٧٠٤ من القانون المدنى الحالى ، وهما اللتان تحددان مسئولية الوكيل بصفة عامة . ومفاد ذلك ان ناظر الوقف اذ قصر نحو أعيان الوقف أو غلاته كان ضامنا دائما لما ينشأ عن تقصيره الجسيم. أما ما ينشأ عن تقصيره اليسير فلا يضمنه الا اذا كان له أجر على النظر .

لئن اختلف فقهاء الشريعة الاسلامية فيما اذا كان متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش اذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه ، الا أن الرأى الراجح الذى أخذت به محكمة النقض هو أن متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش لو كان متعمدا أو عالما به وذلك اذا كان الناظر بغير أجر ، اذ يعتبر تأجيره أعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو متعد أو عالم به تقصيرا جسيما يسأل عنه دائما . كما ان المادة ٧٠٤ من القانون المدنى تقضى بأن الوكيل بلا أجر يقتصر واجبه على العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة فى حين ان الوكيل بأجر يجب أن يبذل دائما فى تنفيذ الوكالة عناية الرجل المعتاد .

اذا كان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه قد انتهى الى أن الأجرة المحددة بعقود الايجار تقل كثيرا عن أجرة المثل لأطيان الوقف ، وهو ما ينطوى على تفريط من الناظر يجعله مسئولا عن تعويض المستحقين ، وأنه لم يبذل عناية الرجل المعتاد اذ لم يؤجر هذه الأطيان مجزأة للوصول الى الأجرة المذكورة ، وذلك دون ان يستظهر الحكم ما اذا كان ناظر الوقف يعمل بأجر أو بدون أجر ، وما اذا كان التفريط الذى نسبه اليه يصل الى حد تعمده الغبن الفاحش أو علمه به على النحو الذى

م ٧٠٤

يجعله ضامنا دائما أم أن تفريطه ذاك هو من قبيل التقصير الذى لايسأل عنه الا اذا كان يعمل فى الوقف بأجر . اذا كان ذلك فان الحكم يكون قد شابه قصور يعجز محكمة النقض عن ممارسة وظيفتها فى مراقبة صحة تطبيق القانون .

(الطعن ٩٧ لسنة٣٨ ق - جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٣ س٢٤ص١٠٠٩)

تجاوز الوكيل حدود الوكالة . الموكل هو الذى يملك التمسك بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة - مثال بشأن التنازل عن الإيجار .

من المقرر طبقا للمادتين ٦٩٩ ، ٧٠٤ / ١ من القانون المدنى ان الوكاله هى عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل، وأن الوكيل ملزم بتنفيذ الوكاله فى حدودها المرسومه فليس له أن يجاوزها فإذا جاوزها فإن العمل الذى يقوم به لا ينفذ فى حق الموكل، إلا ان للموكل فى هذه الحاله أن يقر هذا العمل فإن أقره أصبح كأنه قد تم فى حدود الوكاله من وقت إجراء العمل لا من وقت الإقرار مما مفاده أن الموكل هو الذى يملك التمسك بتجاوز الوكيل لحدود الوكاله . لما كان ذلك - وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن الوكيلتين عن المستأجرة الأصلية قد تجاوزتا حدود الوكالة الصادرة اليهما حين تنازلتا عن شقة النزاع للطاعن على الرغم من أن الموكلة لم تتمسك بهذا التجاوز فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيقه القانون .

(الطعن ٢٠٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٢ / ١٢ / ١٩٧٩س٣٠ ص ٣٦١)

م ٧٠٤

نص الفقرة الثانية من المادة ٧٠٤ من القانون المدنى يلزم الوكيل المأجور ان يبذل دائما عناية الرجل العادى بصرف النظر عن مبلغ عنايته بشئونه الخاصة لأن الإتفاق على مقابل يتضمن حتما التعهد من جانب الوكيل بأن يبذل فى رعاية مصالح الموكل العناية المألوفة فلا يغتفر له إلا التقصير اليسير ويحاسب دائما على التقصير الجسيم ولو كان قد إعتاده فى شئونه الخاصة فهو يسأل عن تقصيره الحادث بفعله أو بمجرد إهماله فإذا لم يتخذ عند تنفيذ الوكالة الإحتياطيات التى تقتضيها رعاية مصالح الموكل أصبح مسئولا قبله عن تعويض ما يصيبه من ضرر من جراء هذا الإهمال ، وتتقرر مسئولية الوكيل فى هذه الحالة دون حاجة لإعذاره مقدما لأن مسئوليته متفرعة عن التزامه بتنفيذ الأعمال الموكل بها تنفيذا مطابقاً لشروط عقد الوكالة .

(الطعن ٤٤٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٣١ س٣٤ ص٨٧٣)

مادة ٧٠٥

على الوكيل ان يوافى الموكل بالمعلومات الضرورية عما وصل اليه فى تنفيذ الوكالة وان يقدم له حسابا عنها.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة٧٠٥ ليبى و٦٧١ سورى و ٩٣٦عراقى و ٧٨٨ و٧٨٩ / ١ لبنانى و ٥٨٠ سودانى و١١٣٥ ، ١١٣٦ تونسى و ٧٠٦ كويتى.

أحكام القضاء:

الوكيل . التزامه عند انتهاء الوكاله بتقديم كشف حساب للموكل عن أعمال الوكالة مالم يتفق صراحة أو ضمنا على اعفائه من تقديمه أو تقضى الظروف بالاعفاء .

النص فى المادة ٧٠٥ من القانون المدنى على أنه « على الوكيل ان يوافى الموكل بالمعلومات الضرورية عما وصل اليه فى تنفيذ الوكالة وأن يقدم له حسابا عنها » يدل على أنه يجب على الوكيل عند انتهاء الوكالة ان يقدم للموكل حسابا مفصلا شاملا لجميع اعمال الوكالة مدعما بالمستندات حتى يتمكن الموكل من أن يستوثق من سلامة تصرفات الوكيل عليه ان يوفى اليه صافى ما فى ذمته ما لم يكن قد اتفق صراحة أو ضمنا على اعفاء الوكيل من تقديم الحساب أو تقضى الظروف بالاعفاء ويرجع فى

ذلك الى الصلة بين الموكل والوكيل وذلك إذا كانت هذه الصلة تقتضى من الموكل رقابه يوميه فعاله على اعمال الوكيل فان الحساب يعتبر مقدما فعلا عن كل عمل بمجرد انجازه وذلك بحكم هذه الصلة .

(الطعن١٢٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ٤ / ٣ / ١٩٨٤س٣٥ص ٦٠٥)

المخالصة المجهلة المبهمة من الوكيل للموكل . ماهيتها . لا يمنع الموكل من مطالبته بالحساب عن أعمال وكالته .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المخالصة المبهمة التى يبين فيها الايراد والمنصرف وتفصيلات الحساب أو التى لم ينص فيها صراحة على ابراء الموكل لذمة وكيله عن فترة وكالته ودون ان يطلب منه تقديم حساب لا تمنع الموكل من مطالبة وكيله بالحساب المفصل المدعم بالمستندات .

(الطعن١٢٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ٤ / ٣ / ١٩٨٤س٣٥ص ٦٠٥)

مادة ٧٠٦

(١) ليس للوكيل ان يستعمل مال الموكل لصالح نفسه .

(٢) وعليه فوائد المبالغ التى استخدمها لصالحه من وقت استخدامها وعليه أيضا فوائد ما تبقى فى ذمته من حساب الوكالة من وقت أن يعذر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٦ ليبى و ٦٧٢ سورى و ٩٣٧ عراقى و ٧٨٩/٢ لبنانى و ٥٨١ سودانى و ٧٠٧ كويتى .

المذكرة الايضاحية : (١)

١ ـ تعرض هذه النصوص لالتزامات الوكيل وهى: (أ) تنفيذ الوكالة (ب) وبذل العناية الواجبة فى التنفيذ (ج) وتقديم الحساب.

٢ ـ فأول واجبات الوكيل هو ان ينفذ الوكالة فى حدودها المرسومة ، اى ان يقوم بالعمل او الاعمال القانونية التى وكل فيها وما يتبع ذلك من اعمال مادية ملحقة دون نقص او زيادة.

٣ـ ويجب ان يبذل الوكيل فى تنفيذه الوكالة القدر الواجب من العناية . وقد حدد المشرع هذا القدر مطبقا فى ذلك المادة

---

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢٠٦ ، ٢٠٧ .

.٢٨٨ من المشروع ، وقد سبق ان طبقت على العقود المسماة الاخرى كالإيجار والعارية والوديعة .

٤ ـ ويلتزم الوكيل أخيرا بتقديم حساب للموكل عن وكالته عند انقضائها ، وإطلاعه على الحالة التى وصل إليها فى تنفيذ الوكالة أثناء سريانها كلما طلب منه الموكل ذلك فى اوقات معقولة . وما كسبه الوكيل لحساب الموكل يجب رده اليه ، حتى لو كان الوكيل (اسما مستعارا) يعمل باسمه الشخصى .

أحكام القضاء :

الحكم على الوكيل - طبقا للمادة ٧٠٦ من القانون المدنى القائم و ٥٢٦ من القانون الملغى - بفوائد المبالغ التى استخدمها من وقت استخدامها يقتضى ثبوت ان هذه المبالغ كانت فى يد الوكيل وأن استخدمها لصالح نفسه وأثبت الوقت الذى استخدمها فيه حتى يكون هذا الوقت مبدءا لسريان الفوائد .

(الطعن٣٩٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٦٤س١٥ص ١٢٣٧)

مادة ٧٠٧

(١) اذا تعدد الوكلاء كانوا مسئولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام ، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل نتيجة خطأ مشترك على أن الوكلاء ولو كانوا متضامنين لا يسألون عما فعله أحدهم مجاوزا حدود الوكالة أو متعسفا فى تنفيذها .

(٢) واذا عين الوكلاء فى عقد واحد دون ان يرخص فى انفرداهم فى العمل ، كان عليهم ان يعملوا مجتمعين الا اذا كان العمل مما لا يحتاج فيه الى تبادل الرأى كقبض الدين أو وفائه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٧ ليبى و ٦٧٣ سورى و ٩٣٨ عراقى و ٧٨١ لبنانى و ٥٨٢ سودانى و١١٤٠ تونسى و ٧٠٨ كويتى و٨٤٥ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

أمـــا اذا انفرد أحدهم بمجاوزة حدود الوكالة أو بالتعسف فى تنفيذها ، كأن خالف شروط البيع التى اشترطها الموكل ، أو التزمها ولكن تعمد اساءة العمل بها ، ففى حالة المجاوزة لحدود الوكالة يكـــون مســئولا وحده لا بالتضامن مع غيره من الوكلاء، قبل الغير الذى تعامل معه ، اذا كان الموكل قد رفض

اقرار عمل الوكيل ، وفى حالة التعسف فى تنفيذ الوكالة يكون مسئولا أيضا وحده ، لا بالتضامن مع غيره من الوكلاء ، قبل الموكل عن التعويض .

أحكام القضاء :

متى كان التوكيل الصادر من الطاعن قد صدر لعدة محامين، فانه يجوز انفراد أحدهم بالتقرير بالطعن لأن قانون المرافعات قد خرج فى الوكالة بالخصومة عن القاعدة العامة التى قررتها المادة ٧٠٧ من القانون المدنى فنص فى المادة ٨٥ من قانون المرافعات على أنه اذا تعدد الوكلاء جاز لأحدهم الانفراد بالعمل فى القضية ما لم يكن ممنوعا من ذلك بنص فى التوكيل ، ولا محل لتخصيص عموم نص هذه المادة وقصره على السير فى الدعوى بعد اقامتها.

(الطعن ٣٥١ لسنة ٢٣ق - جلسة ٢٧/٣/١٩٥٨ س٩ ص ٢٣٠)

المسئولية التضامنية للوكلاء قبل الموكل - شرطها - أن تكون الوكالة غير قابلة للانقسام أو عند وقوع خطأ مشترك بينهم جميعا - م ٧٠٧/ ١ مدنى .

مفاد نص المادة ٧٠٧/ ١ من القانون المدنى أن الوكلاء لايكونون متضامنين فى التزاماتهم قبل الموكل الا اذا كانت الوكالة غير قابلة للانقسام، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل قد وقع نتيجة خطأ مشترك بين الوكلاء جميعا .

(الطعن ١٥٠ لسنة ٤٢ق جلسة ٣/ ٥/ ١٩٧٧ س٢٨ ص ١١١٨)

مادة ٧٠٨

(١) اذا أناب الوكيل عنه غيره فى تنفيذ الوكالة دون ان يكون مرخصا له فى ذلك ، كان مسئولا عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو ، ويكون الوكيل ونائبه فى هذه الحالة متضامنين فى المسئولية .

(٢) أما اذا رخص للوكيل فى اقامة نائب عنه دون ان يعين شخص النائب ، فان الوكيل لا يكون مسئولا الا عن خطئه فى اختيار نائبه ، أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات .

(٣) ويجوز فى الحالتين السابقتين للموكل ولنائب الوكيل ان يرجع كل منهما مباشرة على الآخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٨ ليبى و٦٧٤ سورى و٩٣٩ عراقى و٧٨٢ - ٧٨٤ لبناني و ٥٨٣ سوداني و١١٢٩ و ١١٣٠ تونسى و٨٤٣ أردنى .

المذكرة الايضاحية :[1]

اذا تعدد الوكلاء فى الامر الواحد كان كل منهم مسئولا عن التزاماته كوكيل . فيجب ان ينفذ الوكالة ، ولايصح ان يعمل

---

(١) راجع مجموعة الاعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢١٣ .

الوكلاء الا مجتمعين ما داموا قد عينوا فى عقد واحد ولم ينص صراحة فى العقد على انفرادهم . أما اذا عينوا فى عقود متفرقة ، أو فى عقد واحد ونص صراحة على انفرادهم ، جاز ان ينفرد كل منهم بتنفيذ الوكالة . ويلتزم كل وكيل أيضا ببذل العناية الواجبة فى تنفيذ الوكالة على النحو الذى تقدم . ويلتزم أخيرا بتقديم الحساب عما قام به من العمل .

أحكام القضاء :

مفاد المادتين ٧٠٨ و ٧١٠ من القانون المدنى مرتبطين انه يجوز لنائب الوكيل ان يرجع بدعوى مباشرة على الموكل يطالبه فيها بما التزم به نحو الوكيل الأصلى . ذلك سواء أكان الموكل قد رخص للوكيل الأصلى بتوكيل غيره فى تنفيذ الوكالة أو لم يرخص له بذلك ويكون رجوع نائب الوكيل على الموكل شأنه فى ذلك شأن ما يرجع به الوكيل الأصلى على الموكل - من المطالبة بالمصروفات الضرورية المشروعة التى أنفقها من ماله الخاص والتى استلزمها تنفيذ الوكالة .

(الطعن ٣٨٨ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٦٨ س ١٩ ص ١٣٩٦)

التزام الوكيل بتنفيذ الوكالة لحساب الموكل وتقديم حساب مفصل بجميع أعمال الوكالة . انابته غيره فى تنفيذ الوكالة دون ترخيص من الموكل . أثره . مسئوليته عن عمل النائب .

الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة لحساب الموكل ، فاذا أناب عنه غيره فى تنفيذها دون أن يكون مرخصا له فى ذلك كان مسئولا

عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو ، كما انه ملزم بأن يقدم للموكل حسابا مفصلا شاملا لجميع أعمال الوكالة ومتضمنا المصاريف التى صرفها والمبالغ التى قبضها على ذمة الموكل وكل ما للموكل وما عليه ، والرصيد بعد استنزال الخصوم من الأصول ، هو ما يجب على الوكيل للوفاء به للموكل.

(الطعن ٢٥١ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٩/٥/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٨٢٩)

حق المحامى الوكيل فى الدعوى فى انابة محام آخر دون توكيل خاص. شرطه . ألا يكون فى التوكيل ما يمنع ذلك . حضور محام مقرر أمام المحاكم الإبتدائية عن أحد الخصوم أمام محاكم الاستئناف . خلو قانون المحاماه رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ وقانون المرافعات من نص يقضى بالبطلان فى هذه الحالة . ورود هذا الحظر لأول مرة فى قانون المحاماه الجديد رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ . المادة ٧٤ من هذا القانون .

للمحامى الوكيل فى الدعوى وفقا للمادة ٣٣ من قانون المحاماة رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ ان ينيب عنه فى الحضور أو فى المرافعة أو فى غير ذلك من اجراءات التقاضى محاميا آخر دون توكيل خاص ما لم يكن فى التوكيل ما يمنع ذلك . وقد نصت المادة ٢٥ من هذا القانون على أنه لا يجوز ان يحضر عن الخصوم أمام محكمة النقض أو المحكمة الادارية العليا أو يقدم اليها طلبات إلا المحامين المقررين أمامها ، أما فيما يختص بمحاكم الاستئناف فقد اكتفى بالنص على عدم جواز تقديم صحف الاستئناف الا اذا كانت موقعة من أحد المحامين المقررين أمامها دون ان يحظر على

غير هؤلاء المحامين الحضور عن الخصوم أمام تلك المحاكم ولم يرد هذا الحظر الا لأول مرة فى قانون المحاماه الجديد رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ حيث نص فى المادة ٧٤ منه على أنه لا يجوز ان يحضر عن الخصوم أمام محاكم الاستئناف ومحكمة القضاء الادارى الا المحامين المقبولين للمرافعة أمام هذه المحاكم ، وقد خلا قانون المحاماه رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ وقانون المرافعات من نص يقضى بالبطلان فى حالة حضور محام مقرر أمام المحاكم الابتدائية عن أحد الخصوم أمام محكمة الاستئناف .

(الطعن ٢٨٦ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٢١)

طلب الموكلة الزام المدعى عليهما متضامنين بما تم تحصيله لحسابها لأن الأول وكيل عنها والثانى نائب للوكيل انابة دون ترخيص منها - ثبوت ان الثانى وكيل عنها أيضا - أثره - للمحكمة ان تقضى فى الدعوى على هذا الأساس - لا يعتبر ذلك تغييرا لسبب الدعوى .

اذ كان الثابت ان الطاعنة طلبت الحكم بالزام المطعون عليهما متضامنين بأن يؤديا لها المبالغ التى قاما بتحصيلها لحسابها على أساس ان المطعون عليه الأول وكيل عنها وأنه أناب عنه المطعون عليه الثانى فى تنفيذ الوكالة دون ان ترخص له الطاعنة فى ذلك مما يجعلهما متضامنين فى المسئولية تطبيقا لحكم المادة ١/٧٠٨ من القانون المدنى ، واذ خلص الحكم المطعون فيه الى أن المطعون عليه الثانى لم يكن نائبا عن المطعون عليه الأول بل كان وكيلا آخر عن الطاعنة ، فان ذلك لا يمنع محكمة الموضوع من أن تقضى على المطعون عليه الثانى بالمبالغ التى ثبت

انه حصلها لحساب الطاعنة وبقيت فى ذمته على أساس انه وكيل عن الطاعنة ولا يعتبر ذلك منها تغييرا لسبب الدعوى مما لاتملكه المحكمة من تلقاء نفسها .

(الطعن ١٥٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣/ ٥/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١١١٨)

مسئولية الوكيل عن عمل نائبه - شرطه - ان يكون قد أنابه دون ترخيص من الموكل م ٧٠٨/ ١ مدنى .

تنص المادة ٧٠٨/ ١ من القانون المدنى على « انه اذا أناب الوكيل عنه فى تنفيذ الوكالة دون ان يكون مرخصا له فى ذلك، كان مسئولا عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو ، ويكون الوكيل ونائبه فى هذه الحالة متضامنين فى المسئولية. مما مفاده ان الوكيل لا يسأل عن عمل نائبه طبقا لهذه الفقرة الا اذا كان قد أنابه فى تنفيذ الوكالة دون ان يكون مرخصا له فى ذلك من الموكل .

(الطعن ١٥٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣/ ٥/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١١١٨)

تفويض البنك المركزى للبنك الطاعن فى القيام نيابة عنه بصرف الشيكات الحكومية فى الأقاليم . وكالة فى تنفيذ عقد الحساب الجارى القائم بين الجهات الحكومية والبنك المركزى دون أن يكون مرخصاً للأخير فى إجرائها . أثر ذلك. خطأ البنك الطاعن يرتب المسئولية العقدية للبنك المركزى ويجعله متضامناً فى هذه المسئولية .

(الطعن ٤٣٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١١/ ٦/ ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٠٢)

م ٧٠٨

. للوكيل أن ينيب غيره فيما وكل فيه أو جزء منه ما لم يكن ممنوعاً من ذلك بنص خاص فى سند وكالته . أثره . قيام علاقة مباشرة بين نائب الوكيل والموكل ينصرف بموجبها إلى الأخير كافة التصرفات التى يبرمها النائب متى تحققت شروط إعمال هذا الأثر . وفاة الوكيل بعد إبرامه عقد الإنابة لا أثر له على العلاقة بين الموكل والنائب فيما يأتيه الأخير بعد الوفاة من تصرفات أو فى توافر صفته فى القيام بأى إجراء يتسع له عقد الإنابة .

(الطعن ٢٢٥٦ لسنة٦٥ق جلسة ٨/٥/١٩٩٦ س٤٧ ص٧٤٨)

الترخيص للوكيل فى الإنابة دون تعيين شخص النائب . أثره . إعفاء الوكيل من المسئولية العقدية عن عمل النائب وعدم مسئوليته إلا عن خطئه الشخصى .

يدل النص فى الفقرة الثانية من المادة ٧٠٨ من القانون المدنى على أن الترخيص للوكيل فى الإنابة دون تعيين شخص النائب يعفى الوكيل من المسئولية العقدية عن عمل النائب ولا يكون مسئولاً إلا عن خطئه الشخصى إما فى إختيار النائب وإما فى توجيهه وفيما أصدره له من تعليمات .

(الطعن ٢٥٠٤ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٣/٥/١٩٩٦ س٤٧ ص٨٥٩)

مادة ٧٠٩

(١) الوكالة تبرعية ، ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمنا من حالة الوكيل .

(٢) فاذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعا لتقدير القاضى الا اذا دفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٠٩ ليبى و ٦٧٥ سورى و ٩٤٠ عراقى و ٧٧٠ ، ٧٩٤ - ٧٩٥ لبنانى و ٥٨٤ سودانى و١١١٤ تونسى و٧١١ كويتى و٨٥٧ أردنى .

أحكام القضاء:

بطلان الاتفاق على أجر المحامى المنسوب الى قدر أو قيمة ما هو مطلوب فى الدعوى أو ما يحكم به ، انصراف البطلان الى تحديد قيمة الأتعاب ، لا يترتب عليه حرمان المحامى من حقه فى الأتعاب ، استبعاد التقدير المتفق عليه ، تقدير القاضى للأتعاب بمراعاة جهد المحامى وأهمية الدعوى وثروة الموكل .

(نقض جلسة ١٩٦٨/٦/٢٠ س ١٩ مج فنى مدنى ص ١١٩٧)

م ٧٠٩ مدنى. أتعاب المحامى المتفق عليها قبل تنفيذ الوكالة. أجر وكيل. خاضع لتقدير المحكمة . الفوائد تسرى من تاريخ الحكم النهائى .

(الطعن ٢٠١ لسنة ٣٨ ق جلسة ٥/٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٢٨٥)

تقدير أجر السمسار فى حالة عدم الإتفاق . عناصر . أهمية العمل وما يقتضيه من جهد وما جرى عليه العرف .

(الطعن ٥٣٩ لسنة ٣٩ ق جلسة ٧/١/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٢٤)

أتعاب المحامى المتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة. خضوعها . لتقدير القاضى . م ٤٤ ق المحاماه ٩٦ لسنة ١٩٥٧ ، م ٢/٧٠٩ مدنى .

(الطعن ٥٤٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣١/١٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٧٥٧)

تحديد ما إذا كانت الوكالة بأجر أو بغير أجر. من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع .

تحديد ما إذا كانت الوكالة مأجورة أو غير مأجورة هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من مسائل الواقع التى تبت فيها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فى التعرف على حقيقة ما أراده المتعاقدان مستعينه بعبارات التوكيل وظروف الدعوى وملابساتها دون ما رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك طالما كان استخلاصها سائغاً ومستمداً من وقائع ثابتة لها أصلها الثابت فى الأوراق .

(الطعن ٤٤٧ لسنة ٤٢ ق - جلسة ٣١/٣/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٨٧٣)

م ٧٠٩

أتعاب المحامى المتفق عليها قبل تنفيذ الوكالة . خضوعها لتقدير القاضى . جواز تخفيض المحكمة لها . م٧٠٩ مدنى .

(الطعن ٦٧١ لسنة ٤٦ق - جلسة ٦ / ٢ / ١٩٨٠ س٣١ ص٤١٣)

أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة. أجر وكيل. خضوعها لتقدير قاضى الموضوع. م٧٠٩ / ٢ مدنى . مؤداه . وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الاتفاقية لمطلق تقدير قاضى الموضوع وتنبيه المستأجر لما يسفر عنه هذا التقدير قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أو الاستئناف .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كانت أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة تعد أجر وكيل يخضع لتقدير قاضى الموضوع طبقاً لما تقضى به الفقرة الثانية من المادة ٧٠٩ من القانون المدنى إلا إن لازم ذلك ومقتضاه وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الاتفاقية المقدمة من المؤجر لمطلق تقدير قاضى الموضوع ثم قيامه بتنبيه المستأجر لما يسفر عنه تقديره لها وقبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أو الاستئناف .

(الطعن ٦٨٨ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٧ س٤٨ ص٣٧٤)

مادة ٧١٠

على الموكل ان يرد للوكيل ما أنفقه فى تنفيذ الوكالة التنفيذ المعتاد مع الفوائد من وقت الانفاق وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح فى تنفيذ الوكالة . فاذا اقتضى تنفيذ الوكالة ان يقدم الموكل للوكيل مبالغ للانفاق منها فى شئون الوكالة ، وجب على الموكل ان يقدم هذه المبالغ اذا طلب الوكيل ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧١٠ ليبى و٦٧٦ سورى و ٩٤١ عراقى و ٧٩١، ٧٩٣ لبنانى و ٥٨٥ سودانى و١١٤٢ تونسى و ٧١٢ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

وقد يقتضى تنفيذ الوكالة نفقات يصرفها الوكيل أو التزامات تترتب فى ذمته . فالنفقات – مادامت معقولة . يستردها من الموكل جميعا مع فوائدها من وقت الانفاق ، وهذا استثناء جديد للقاعدة التى تقضى بأن الفوائد لا تجب الا من وقت المطالبة القضائية ، ويسترد الوكيل النفقات ، سواء نجح فى مهمته أو لم ينجح.

أحكام القضاء :

مفاد نص المادتين ٧٠٨ ، ٧١٠ من القانون المدنى مرتبطين انه يجوز لنائب الوكيل ان يرجع بدعوى مباشرة على الموكل يطالبه فيها بما التزم به نحو الوكيل الأصلى ، ذلك سواء أكان الموكل قد رخص للوكيل الأصلى بتوكيل غيره فى تنفيذ الوكالة أو لم يرخص له بذلك ، ويكون رجوع نائب الوكيل على الموكل شأنه فى ذلك شأن ما يرجع به الوكيل الأصلى على الموكل من المطالبة بالمصروفات الضرورية المشروعة التى أنفقها من ماله الخاص والتى استلزمها تنفيذ الوكالة .

(نقض جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٦٨ س ١٩ مج فنى مدنى ص ١٣٨٦)

الأصل التزام الموكل بالمصروفات التى يتكبدها الوكيل بالعمولة. هذا الشرط ليس من النظام العام. جواز الاتفاق على مخالفته.

الأصل ان يلتزم الموكل بالمصروفات التى يتكبدها الوكيل بالعمولة لإتمام العمل المسند اليه ، الا أن هذا الشرط ليس من النظام العام ويجوز لطرفى العقد الاتفاق على مخالفته .

(الطعن ٤٦٤ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٧٠س ٢١ص ٢١٣)

مادة ٧١١

يكون الموكل مسئولا عما أصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧١١ ليبى و ٦٧٧ سورى و ٥٨٦ سودانى و٧٩٤ لبنانى و٧١٣ كويتى و٨٥٩ أردنى .

أحكام القضاء:

المحضر أو غيره ممن يباشر إجراءات التنفيذ الجبرى . وكلاء عن طالب التنفيذ فى توجيه الاجراءات . م ٧ من قانون المرافعات السابق . مساءلة طالب التنفيذ مسئولية مباشره عما يصيب الغير من ضرر .

مفاد نص المادة السابعة من قانون المرافعات السابق والماده ١٤ من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها مرتبطين ان المحضر الذى يباشر التنفيذ أو غيره ممن أجاز القانون أن يجرى التنفيذ الجبرى بواسطتهم ، انما يقومون بذلك التنفيذ بناء على توجيه من الخصوم لهذه الاجراءات ، فإذا ما عين الخصوم اجراءات التنفيذ التى يطلبون اتخاذها إعتبر المحضر أو من يباشر إجراء التنفيذ الجبرى ممن أجاز لهم القانون ذلك، وكلاء عن طالب التنفيذ الذى يسأل مسئوليه مباشرة عن توجيه هذه الاجراءات فيما لو ترتب على ذلك الإضرار بالغير .

(الطعن ٥٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٧٠ س٢١ ص ٦١١)

مادة ٧١٢

اذا وكل أشخاص متعددون وكيلا واحدا فى عمل مشترك كان جميع الموكلين متضامنين قبل الوكيل فى تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٩٧ ليبى و ٦٧٨ سورى و ٥٨٧ سودانى .

أحكام القضاء :

الموكلون فى تصرف واحد - متضامنون قبل الوكيل فى تنفيذ الوكالة.

النص فى المادة ٧١٢ من القانون المدنى على أنه « اذا وكل أشخاص متعددون وكيلا واحدا فى عمل مشترك كان جميع الموكلين متضامنين قبل الوكيل فى تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك » مفاده انه اذا تعدد الموكلون فى تصرف واحد كانوا متضامنين نحو الوكيل ، واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الأول باشر الأعمال الادارية والقضائية نيابة عن الطاعنين جميعا بمقتضى الوكالة المخولة لهم من وكيلهم المطعون عليه الثانى فإن الطاعنين يكونون متضامنين فى التزامهم نحو المطعون عليه الأول وهو ما نص عليه فى عقد الاتفاق سند الدعوى .

(الطعن ١٠٧٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٨ / ١ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٩٣)

مادة ٧١٣

تطبق المواد من ١٠٤ الى ١٠٧ الخاصة بالنيابة فى علاقة الموكل والوكيل بالغير الذى يتعامل مع الوكيل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧١٣ ليبى و ٦٧٩ سورى و ٩٤٢ ، ٩٤٥ عراقى و ٥٨٨ سودانى و ٧٩٩ - ٨٠٧ لبنانى و ١١٤٨ تونسى و٧١٥ كويتى و٨٦١ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

كذلك ينصرف العقد الذى أبرمه الوكيل باسم الموكل سواء فى ذلك ما يولده من حقوق وما يترتب عليه من التزامات الى الموكل مباشرة ومن أجل ذلك أعطى للغير الذى يتعاقد مع الوكيل الحق فى مطالبته بأن يثبت وكالته ومدى هذه الوكالة ، فان كانت الوكالة ثابتة فى ورقة مكتوبة فللغير ان يحصل على صورة مطابقة للأصل تحمل توقيع الوكيل ، فيستطيع الغير بذلك ان يرجع على الموكل مباشرة بمقتضى هذا التوكيل .

أحكام القضاء :

جواز ابرام الوكيل للعقد بصفته أصيلا إذا لم يعلن عن نيابته وقت التعاقد . وكالته فى هذه الحالة مستترة . حكمها. ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التى ترتبها الوكالة السافرة .

م ٧١٣

مفاد نصوص المادتين ٧١٣ ، ١٠٦ من القانون المدنى انه يجوز للوكيل ان يبرم العقد الذى تخوله الوكالة اصداره لا بصفته وكيلا ، ولكن بصفته أصيلا ، وذلك اذا لم يعلن وقت التعاقد عن صفته كنائب ، ويعتبر وكأنه قد أعار اسمه للأصيل الذى وكله فى ابرام العقد ، وحكم هذه الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الأصيل فى جميع الاثار القانونية التى ترتبها الوكالة السافرة، فينصرف أثر العقد المبرم الى الأصيل والى من يتعاقد مع الوكيل المستتر .

(الطعن ٥٨١ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٩٣٣)

تعاقد الوكيل مع الغير باسمه هو دون ان يفصح عن صفته . أثره . انصراف آثار العقد الى الوكيل توافر صفة الوكيل فى رفع الدعوى للمطالبة بحقوقه الناشئة عن هذا العقد.

(الطعن ٣٦٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٠٧)

استخلاص محكمة الموضوع بما لها من سلطة فى تفسير العقود أن الشركة المطعون عليها أبرمت مشارطة التأجير بصفتها وكيلة وفى حدود نيابتها . قضاؤها بعدم قبول الدعوى الناشئة عن هذا العقد قبل الشركة المذكورة . لا خطأ.

(الطعن ٢١٤ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٠٤٥)

اعتبار الوكيل الظاهر نائبا عن الموكل . شرطه . قيام مظهر خارجى خاطئ منسوب للأخير من شأنه ان يخدع الغير الذى تعامل مع الوكيل الظاهر . مثال فى تعيين عامل .

(الطعن ٦٣٠ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٤٦٢)

الوكالة المستترة - ماهيتها - أن يعير الوكيل اسمه للأصيل ويبرم العقد بصفته أصيلا لا بصفته وكيلا - أثرها - انصراف أثر العقد الى الموكل شأنها شأن الوكالة السافرة.

(الطعن ٤٥٨ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩ / ١٠ / ١٩٧٦س٢٧ ص ١٤٦٧)

الشخص الذى يغير اسمه . هو وكيل عمن أعاره . إعتبار وكالته مستترة . إنصراف أثر تصرفه للموكل فى علاقته بالغير . شرطه . م ١٠٦ مدنى .

(الطعن٦٤٨ لسنة ٤٩ ق جلسة٢٤ / ٤ / ١٩٨٠س٣١ص ١٢٠١)

شراء الوكيل المستتر العقار بعقد غير مسجل . انصراف الحقوق الشخصية الناشئة عنه الى الأصيل . إقامته بناء على العقار. عدم إنتقال ملكية الأرض أو البناء اليه إلا بالتسجيل. بقاء ملكية المنشآت للبائع بحكم الالتصاق .

(الطعن ٦٤٨ لسنة ٤٩ق جلسة٢٤ / ٤ / ١٩٨٠س٣١ص ١٢٠١)

أبرام رب الأسرة عقد الايجار ليقيم فيه مع أسرته ليس من شأنه اعتبارهم مستأجرين أصليين . علة ذلك . ثبوت قيام نيابة قانونية بين المستأجر الذى أبرم العقد وآخرين . أثره . اعتبارهم مستأجرين أصليين . مثال .

(الطعن ٨١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٠ / ٦ / ١٩٨٣ س٣٤ص١٤٤٠)

الوكالة المستترة . ماهيتها . أن يعير الوكيل أسمه للأصيل ويبرم العقد بصفته أصيلاً لا بصفته وكيلاً. أثرها. إنصراف العقد إلى الموكل شأنها شأن الوكالة السافرة . علة ذلك.

(الطعن ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٣ / ٣ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٤٧٤)

م ٧١٣

الوكالة . ثبوتها أو نفيها . من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها .

ثبوت قيام تلك الوكالة أو نفيها من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت فى الأوراق .

(الطعن ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٥ س٤٦ ص٤٧٤)

تمسك الطاعن الأجنبى بأن زوجته المصرية المطعون ضدها الأولى كانت اسماً مستعاراً له فى تعاقدها لشراء عقار النزاع اتقاء تطبيق القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ . تدليله على ذلك بعدة قرائن وطلبه الإحالة للتحقيق لإثبات وكالتها عنه . دفاع جوهرى. قعود الحكم المطعون فيه عن تمحيصه تأسيساً على أن المستندات المقدمة من الطاعن الدالة على إرساله مبالغ نقدية إلى المطعون ضدها الأولى لا تقطع فى أنها أنفقت فى شراء العقار وإن إرساله هذه الأموال إليها أراد به تأمين مستقبلها وبالتالى يكون تعاقدها بإسمها لحسابها لا بصفتها وكيلة وترتيبه على ذلك أنه لا محل لإثبات الوكالة المستترة . خطأ وقصور .

(الطعن ٦٠٧٣ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٧/١/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

٣ - انتهاء الوكالة

مادة ٧١٤

تنتهى الوكالة باتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهى ايضا بموت الموكل أو الوكيل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧١٤ ليبى و ٦٨٠ سورى و ٩٤٦ عراقى و ٨٠٨ ، ٨٠٩ لبنانى و٥٨٩ سودانى و١١٥٧ تونسى و ٧١٦ كويتى و٨٦٢ أردنى.

الشرح والتعليق :

تتناول هذه المادة أحكام انتهاء الوكالة حيث تبين أن الوكالة تنتهى إما بأسباب ترجع للقواعد العامة أو تنتهى لأسباب ترجع الى عقد الوكالة ذاته وفيما يتعلق بانتهاء الوكالة استنادا للقواعد العامة أوضحتها المادة ٧١٤ مدنى .

والوكالة تنتهى بأحد الأسباب الآتية:

١ ـ انتهاء الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه الوكيل .

٢ ـ انقضاء الاجل ذلك انه اذا حدد المتعاقدان أجلا لاستمرار الوكالة فهى تنتهى بحلول هذا الاجل .

٣ ـ موت الموكل أو الوكيل .

أحكام القضاء:

عدم إنصراف آثار عقد الوكالة بعد وفاة الموكل أو الوكيل إلى ورثته بوصفهم خلفاً عاماً . علة ذلك . م٧١٤ مدنى (مثال فى شأن تظهير توكيلى لسند إذنى)

(الطعن ٢٠٤٤ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٦٦٦)

النص فى عقد الوكالة محل النزاع الصادر من المطعون ضدها الأولى (الموكلة) إلى الطاعن الأول (الوكيل) على حق الأخير فى بيع شقة النزاع لنفسه أو للغير . مؤداه . صدور الوكالة لصالح الوكيل وعدم جواز إلغائها إلا بموافقته . قيام الوكيل ببيع تلك الشقة إلى الطاعنة الثانية (المشترية) . أثره . نفاذ عقد البيع فى حق الموكلة . لا مجال لتمسك المشترية بحسن النية استناداً إلى الوكالة الظاهرة قضاء الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد البيع فى حق الموكلة تأسيساً على إلغاء الوكالة فى تاريخ سابق على البيع مستدلاً على حق الموكلة فى إلغاء الوكالة من إقرار الوكيل قبل البيع باستلامه كافة حقوقه فى تلك الشقة رغم عدم الإشارة فى هذا الإقرار إلى موافقته على إلغاء الوكالة . فساد فى الاستدلال ومخالفة للقانون.

(الطعن٢٢١٨ لسنة ٧٠ق جلسة ٣/٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٧١٥

(١) يجوز للموكل فى أى وقت ان ينهى الوكالة أو يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك . فاذا كانت الوكالة بأجر فان الموكل يكون ملزما بتعويض الوكيل عن الضرر الذى لحقه من جراء عزله فى وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول .

(٢) على أنه اذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبى ، فلا يجوز للموكل ان ينهى الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مـادة ٧١٥ ليبى و٦٨١ سورى و ٩٤٧ عراقى و٨١٠ - ٨١٤ ، ٨١٧ ، ٨٢٢ لبنانى و٥٩٠ سودانى و١١٦٠ تونسى و٨٦٣ أردنى.

الشرح والتعليق :

تبين هذه المادة انتهاء الوكالة بإرادة الموكل حيث ان عقد الوكالة عقد غير ملزم للموكل فيجوز انهاؤه فى أى وقت بإرادته المنفردة غير ان ذلك يتطلب شروطا معينة لنفاذه .

فعقد الوكالة عقد يقوم على الثقة وخطورته تستلزم استمرار هذه الثقة.[1]

(١) راجع فى هذا الدكتور / أحمد شوقى عبد الرحمن مدى سلطة الموكل فى انهاء عقد الوكالة ص ٦ وما بعدها .

على ان الشروط التى يجب توافرها لانهاء الوكالة انفراديا هى :[١]

١ - يجب ان يتوافر فى الموكل الأهلية اللازمة لإنهاء عقد الوكالة انفراديا:
على ان الموكل لايتقيد بشكل معين لانهاء عقد الوكالة وانما له ان يعلم الوكيل برغبته فى الانهاء بأى شكل كان ويتحقق هذا بالارادة الصريحة أو الضمنية من جانب الموكل بصدور اعلان صريح من جانبه يتضمن بالضرورة إنهاء عقد الوكالة .

٢ - لابد من علم الغير والوكيل بتعبير الموكل عن ارادته بانهاء عقد الوكالة : ان تنفيذ انتهاء عقد الوكالة يتوقف على علم الوكيل والغير بحيث اذا ما تبين جهل كل منهما بانقضاء العقد كان الموكل ملزما بالتصرفات المتوافقة مع أصل عقد الوكالة.

ويقع على عاتق الموكل واجب اعلام الغير والوكيل بإرادته بانهاء الوكالة .

ولم يقيد المشرع الموكل بشكل معين فى اعلان رغبته بانهاء الوكالة لانه ليس تصرفا قانونيا شكليا .

وقاضى الموضوع هو الذى يقدر مدى كفاية وسيلة الاعلان.

قيود تقع على سلطة الموكل فى الانهاء الفردى للوكالة :

هذا الامر ما نصت عليه المادة ٢/٧١٥ مدنى حيث تضمنت ان الوكالة اذا كانت صادرة لصالح الوكيل أو الاجنبى فليس للموكل ان ينهى الوكالة الا اذا تمت برضاء من تمت الوكالة لصالحه .

(١) راجع فى هذا الدكتور / أحمد شوقى عبد الرحمن - المرجع السابق ص ٢٠ .

أحكام القضاء :

اذا كانت المطعون عليها قد أنهت توكيلها الى محاميها ، فانه لم تعد له صفة فى تقديم مذكرة أو الحضور عنها فى الطعن ولو ادعى بعدم جواز انهاء الوكالة لصدورها لصالح الغير . وذلك دون رضاء منه استنادا للمادة ٧١٥ من القانون المدنى، متى كان المحامى لم يقدم الدليل على صحة هذا الادعاء.

(الطعن ٢٣٨ لسنة ٢٧ ق جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٦٣ س ١٤ ص ٣٣٥)

عقد وكالة المحامى بأجر . الإتفاق فيه على استحقاق الوكيل مبلغاً معيناً كتعويض اتفاقى إذا ما عزل من الوكالة دون مبرر . غير مخالف للنظام العام . هذا الإتفاق يعد شرطاً جزائياً حدد مقدماً قيمة التعويض .

(الطعن ٥٤٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٧٥٧)

حق الموكل فى عزل وكيله المحامى . وجوب عدم التعسف فى استعماله ، عزله في وقت غير مناسب أو بلا مبرر مقبول . أثره . التزام الموكل بكامل الاتعاب المستحقة عن اتمام المهمة الموكلة الى المحامى. المادتان ٧١٥ مدنى و ١٢٠ من المحاماه رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨.

(الطعن ١١٣٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٧١٦)

إنهاء الوكالة الصادرة لصالح الوكيل أو أجنبى لا يتم بالإرادة المنفردة للموكل . وجوب مشاركة من صدرت لصالحه الوكالة فى ذلك . استقلال الموكل بعزل الوكيل دون رضاء من صدرت لصالحه الوكالة . أثره . بقاء الوكالة قائمة وسارية رغم العزل وانصراف أثر تصرف الوكيل إلى الموكل.

(الطعن ٢٢١٨ لسنة ٧٠ ق جلسة ٣ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٧١٦

(١) يجوز للوكيل ان ينزل فى أى وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك ، ويتم التنازل باعلانه للموكل . فاذا كانت الوكالة بأجر فان الوكيل يكون ملزما بتعويض الموكل عن الضرر الذى لحقه من جراء التنازل فى وقت غير مناسب وبغير عذر مقبول .

(٢) غير أنه لا يجوز للوكيل ان ينزل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبى الا اذا وجدت أسباب جدية تبرر ذلك على أن يخطر الأجنبى بهذا التنازل . وأن يمهله وقتا كافيا ليتخذ ما يلزم لصيانة مصالحه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧١٦ ليبى و ٦٨٢ سورى و ٩٤٧ عراقى و ٨١٦، ٨٢٢، ٨٣٥ لبنانى و ٥٩١ سودانى و١١٦٤ تونسى و٨٦٥ أردنى .

المذكرة الايضاحية :[1]

وللوكيل ان يتنازل عن الوكالة قبل الفراغ من تنفيذها وينفذ التنازل بإعلانه للموكل . وتعتبر هذه القاعدة من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . على انه يرد على جواز عزل الوكيل او تقييد وكالته قيدان: (أ) اذا كانت الوكالة بأجر، وعزل الوكيل قبل انتهاء الوكالة فى وقت غير مناسب او بغير

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية - المرجع السابق ص ٢٣٥ .

.عذر مقبول، واصابه ضرر من ذلك ، فانه يرجع بالتعويض على الموكل ، لان فى العزل تعسفا يستوجب التعويض . (ب) إذا كانت الوكالة لصالح الوكيل او لصالح اجنبى كما اذا أحد منهما دائنا للموكل ورخص له فى استيفاء حقه مما يقع فى يد الوكيل من مال الموكل، فلا يجوز عزل الوكيل او تقييد وكالته الا بعد رضاء من كانت الوكالة فى صالحه ، الوكيل أو الأجنبى.

أحكام القضاء :

الضمان فى الوكالة بالعمولة لايفترض . وجوب النص عليه فى العقد أو قيام قرائن قوية تدل على انصراف النية اليه أو ثبوت ان العرف جرى فيما كان العقد وفى نوع التجارة عليه .

(الطعن ٢١٠ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ١٢ / ١٩٧٣س ٢٤ ص١٣٦٣)

ما يميز الوكالة بالعمولة عن الوكالة العادية .

ان الوكالة بالعمولة تتميز عن الوكالة العادية - وعلى ما سبق لهذه المحكمة القضاء به - بطبيعة الشئ محل الوكالة فاذا كان من عروض التجارة اعتبرت الوكالة بالعمولة ومن ثم تسرى عليها أحكام قانون التجارة التى تجيز اعتبار الوكيل بالعمولة ضامنا تنفيذ العقد بناء على ارادة الطرفين ولو كانت ضمنية أو اعمالا للعرف التجارى .

(الطعنان٣٩٦ ،٣٩٨لسنة٣٧ق جلسة١٢ / ٣ / ١٩٧٤س٢٥ص٤٩٢)

مسئولية الوكيل بأجر عن استقالته فى وقت غير مناسب أو اغفاله القيام بجميع الاعمال المستعجلة. اعفاؤه منها. شرطه. ثبوت ان مافرط منه كان بسبب خارج عن ارادته أو لم يكن فى وسعه الاستمـــرار فى أداء مهمته إلا إذا عرض مصالحه لخطر شديد.

(الطعن٤٤٧ لسنة ٤٢ ق جلســـة٣١ / ٣ / ١٩٨٣ س ٣٤ص ٨٧٣)

مادة ٧١٧

(١) على أى وجه كان انتهاء الوكالة ، يجب على الوكيل ان يصل بالأعمال التى بدأها الى حالة لا تتعرض معها للتلف .

(٢) وفى حالة انتهاء الوكالة بموت الوكيل يجب على ورثته، اذا توافرت فيهم الأهلية وكانوا على علم بالوكالة ، أن يبادروا الى اخطار الموكل بموت مورثهم وأن يتخذوا من التدبيرات ما تقتضيه الحال لصالح الموكل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧١٧ ليبى و ٨٦٣ سورى و٩٤٩ عراقى و٥٩٢ سودانى ، ٨١٥ ، ٨٢٠ -٨٢١ لبنانى و٨٦٢/ ٤ أردنى .

المذكرة الايضاحية :

ان يتخذ الوكيل من الأعمال التحفظية ما يصون به مصلحة الموكل ، فاذا كان قد بدأ فى جنى المحصول وبيعه وجب عليه ان يستمر حتى يصل الى حالة تكون معها مصالح الموكل مضمونة ، دون ان يكون من الضرورى الانتهاء من بيع المحصول بأكمله ، أما اذا كانت الوكالة قد انتهت بموت الوكيل فعلى الورثة الذين توافرت فيهم الأهلية وكانوا يعلمون بالوكالة ان يتخذوا هذه التدبيرات العاجلة ، وعليهم ان يبادروا باخطار الموكل بموت مورثهم حتى يدبر أمره . وهذا هو الحكم أيضا فى ورثة الفضولى.

أحكام القضاء :

حيث ان الوقائع ـ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق ـ تتحصل فى ان المطعون ضده تقدم الى مجلس نقابة المحامين الفرعية بالاسكندرية بالطلب رقم ٧١ لسنة ١٩٩١ لتقدير مبلغ عشرة آلاف جنيه مقابل أتعابه عن اتمام صفقة شراء الطاعنة للعقار المشار اليه بالصحيفة . بتاريخ ١٩٩٢/٣/٥ قررت اللجنة تقدير أتعابه بمبلغ ٣٠٠٠ جنيه ، استأنفت الطاعنة هذا القرار لدى محكمة استئناف الاسكندرية بالاستئناف رقم ١٢٤٤ سنة ٤٨ق وبتاريخ ١٩٩٣/٢/٢٢ حكمت المحكمة بتعديل القرار المطعون فيه الى مبلغ ١٥٠٠ جنيه . طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه ، واذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها .

وحيث انه لما كان من المقرر ـ فى قضاء هذه المحكمة ـ ان الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة هو أمر متعلق بالنظام العام يترتب عليه عدم جواز تطبيق النص من اليوم التالى لنشر الحكم بعدم الدستورية ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ ـ المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ والمعمول به اعتبارا من ١٩٩٨/٧/١٢ ـ ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ، على ان يستثنى من هذا الاثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم

م ٧١٧

بعدم الدستورية ، وكان قضاء المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥ فى القضية ١٥٣ سنة ١٩ق دستورية بعدم دستورية الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٨٤ من قانون المحاماه الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وبسقوط كل من فقرتها الثالثة ، والمادة ٨٥ من هذا القانون وذلك بشأن تحديد الجهة المختصة بتقدير أتعاب المحاماه فى حالة عدم الاتفاق عليها كتابة والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٩/٦/١٧ مما مؤداه زوال الاساس القانونى لقرار تقدير أتعاب المحاماه الصادر عن اللجان الفرعية المشكلة بنقابة المحامين ـ اعتبارا من اليوم التالى لهذا التاريخ طالما ان الحكم بعدم الدستورية لم يحدد تاريخا آخر ـ وكان البين من الاوراق ان النصوص القانونية المحكوم بعدم دستوريتها سالفة الذكر كانت هى السند الذى أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه بتعديل القرار الصادر من النقابة الفرعية للمحامين بالاسكندرية بتقدير اتعاب المحامى المطعون ضده فان الحكم يكون قد خالف القانون مما يوجب نقضه دون حاجة الى بحث أسباب الطعن .

(الطعن ٣٩٢٣ لسنة ٦٣ق ـ جلسة ٢٠٠١/٢/٤ لم ينشر بعد)

قائمة بأهم المراجع

١ - الوسيط ج٦ المجلد الأول الإيجار والعارية الطبعة المنقحة بمعرفة المستشار مصطفى الفقى. الدكتور/ السنهورى .

٢ - عقد الإيجار طبعة رابعة . الدكتور/ سليمان مرقس.

٣ - مسئولية مهندس ومقاول البناء والمنشآت الثابتة . الدكتور/محمد شكرى سرور.

٤ - عقد المقاولة . الأستاذ/ محمد عبد الرحيم عنبر.

٥ - الوسيط فى شرح قانون العمل. الدكتور/ فتحى عبد الصبور.

٦ - عقد العمل فى القانون المصرى. الدكتور/ محمود جمال الدين زكى .

٧ - أصول قانون العمل. الدكتور/ حسن كيرة .

٨ - تشريع العمل فى مصر. الدكتور/ زكى بدوى .

٩ - دروس فى العمل. الدكتور/ أكثم الخولى .

١٠ - شرح قانون عقد العمل الفردى. الدكتور/ راغب بطرس .

١١ - العقود المدنية الصغيرة . الدكتور/ محمد كامل مرسى.
١٢ - مدى سلطة الموكل فى إنهاء عقد الوكالة. الدكتور/ أحمد شوقى عبد الرحمن.
١٣ - مجموعة الأعمال التحضيرية. الجزء الخامس .
١٤ - الموسوعة الذهبية. للأستاذين/ حسن الفكهانى وعبد المنعم حسنى .
١٥ - المستحدثات التى تصدر عن المكتب الفنى لمحكمة النقض.

ملحوظة :

بالإضافة الى المراجع التى أشير إليها فى حينها.

محتويات المجلد السابع

الموضوع	الصفحة

٣ - إنتهاء الوكالة

ملحوظة:

ما ذكر بهذا الفهرس هو أمثله لبعض ما إحتواه هذا المؤلف وليس كل ما تضمنه نظراً لضيق المساحة وعليه يمكن الرجوع لتفاصيل كل موضوع تحت عنوانه داخل المؤلف.

فهرس تحليلى

الباب الثالث

العقود الواردة على العمل

الفصل الأول

المقاولة والتزام المرفق العام

١ - عقد المقاولة .

المواد من ٦٤٦ الى ٦٦٧ .

المواد من ٦٤٦ الى ٦٥٤ .

تشتمل على تعريف عقد المقاولة - واثباته - التزامات المقاول .

المواد من ٦٥٥ الى ٦٦٢ .

تشمل التزامات رب العمل .

المواد من ٦٦٣ الى ٦٦٧ .

تشتمل على : انقضاء المقاولة وبعض صور المقاولات .

٢ - التزام المرافق العامة.

المواد من ٦٦٨ الى ٦٧٣ .

تشتمل على : بيان أنواع المرافق العامة - وعلاقة المنتفع بالملتزم.

الفصل الثانى

عقد العمل

المواد من ٦٧٤ الى ٦٩٨ .

١ - أركان العقد .

المواد من ٦٧٤ الى ٦٨٤ .

تشتمل على : بيان أركان العقد - وتعريفه - نطاق سريان القانون المدنى بالنسبة للتشريعات الخاصة - ومدة العقد - والأجر - وتحديده - والمنحة - والعلاوات - وما يلحق الأجر.

التزامات العامل .

المواد من ٦٨٥ الى ٦٨٩ .

تشتمل على : بيان التزامات العامل من أداء للعمل - وتنفيذ أوامر رب العمل - وما يجب عليه من التزامات .

التزامات رب العمل .

المواد من ٦٩٠ الى ٦٩٣ .

تشتمل على : دفع الأجر - وملحقاته .

انتهاء عقد العمل .

المواد من ٦٩٤ الى ٦٩٨.

تشتمل على : حالة انتهاء العمل - والفصل التعسفى - والتعويض عنه - وأثر وفاة رب العمل - وتقادم دعاوى العمل .

الفصل الثالث

الوكالة

وتشمل المواد من ٦٩٩ الى ٧١٧ .

١ - أركان الوكالة .

تشمل المواد من ٦٩٩ الى ٧٠٢ .

تشتمل على : تعريف الوكالة - وأركانها - وأنواعها .

٢ - آثار الوكالة .

المواد من ٧٠٣ الى ٧١٣ .

تشتمل على : بيان التزامات الوكيل - والتزامات الموكل .

٣ - إنتهاء الوكالة .

المواد من ٧١٤ الى ٧١٧ .

تشتمل على : بيان لحالات انتهاء الوكالة .

رقم الايداع

٢٠٠٣/٨٧٥٩


Bibliotheca Alexandrina
05548702